1990-1991

Annual Report

Ontario

Ministry
of
Housing

Additional copies of this publication are available from:

Publications Ontario Bookstore
880 Bay St., Toronto
or Access Ontario
50 Rideau St., Ottawa for personal shopping.

Out-of-town customers may write or telephone:

Publications Ontario
880 Bay St., 5th Floor
Toronto, Ontario M7A 1N8
(416) 326-5300

If long distance, dial toll-free 1-800-668-9938
In area code 807 dial 0-Zenith 67200

Access Ontario

50 Rideau St.,
Ottawa, Ontario K1N 9J7
(613) 238-3630
In area code 613 dial 0-Zenith Ontario

MasterCard and Visa accepted.
Cheques and money orders payable to
the Treasurer of Ontario.

ISSN # 0835-0213

Price: $2.50

©1990, Queen's Printer for Ontario

recycled paper

1990-1991

Annual Report

Ontario

Office of the Minister

Bureau du Ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

THE HONOURABLE
LINCOLN M. ALEXANDER
Q.C., K.ST.J., B.A., L.L.D.
Lieutenant Governor of
the Province of Ontario

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ministry of Housing for the fiscal year ending March 31, 1991, and the Annual Report of Ontario Housing Corporation for the calendar year 1990.

Respectfully submitted,

Evelyn Gigantes

Evelyn Gigantes
Minister

Ontario

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HONOURABLE
EVELYN GIGANTES
MINISTER OF HOUSING

MADAM:

I have the honour to submit for your approval the 1990-91 Annual Report of the Ministry of Housing.

Respectfully submitted,

Glenn R. Thompson
Deputy Minister

92-04658/

Table of Contents

The Restructured Ministry
1

Corporate Resources Management Division
2

Housing Policy Division
5

Land Development Group
7

Ontario Buildings Branch
9

Housing Operations Division
11

Ontario Housing Corporation
19

Financial Statements
23

In June, 1990, the Ministry of Housing began a major restructuring of its organization to enable it to better respond to emerging government priorities for housing.

Six months later, a new organization structure was in place, with three new divisions designed to bring a more integrated approach to policy and program development, as well as to the delivery of housing programs.

The Housing Policy Division, which is responsible for all strategic housing policy and program development functions, was created by integrating the ministry's policy functions into one division.

This division also carries out housing market and economic analysis and advocates on behalf of a variety of public and private sector organizations working to build affordable housing.

The Housing Operations Division was established by merging the Social Housing Wing and Rent Review Programs. The new division is responsible for: developing, delivering and monitoring housing programs; Ontario Housing Corporation; and all rental housing regulation operations.

The Corporate Resources Management Division was given the responsibility for developing the accountability and administrative structures to support the new organization. The division is responsible for central support services, including legal, financial, audit, administrative, human resources and information and technology services.

With the restructuring of its organization, the ministry is positioned to make better use of its resources, offering a more co-ordinated and comprehensive service to all of its clients.

Corporate Resources

Management Division

The Corporate Resources Management Division provides central support services to help the Ministry of Housing and the Ministry of Municipal Affairs and their agencies, boards and commissions to achieve their program objectives.

The division develops management policies and procedures; sets administrative standards and guidelines; provides essential resources, support and monitoring services; and offers advice on management activities and issues.

Administrative Services Branch

The branch consolidates various administrative services provided to the ministries of Housing and Municipal Affairs and their agencies.

The resources planning section manages the Ministry of Housing's financial resource allocations, estimates and results management processes, and ensures effective liaison with Management Board Secretariat and the Ministry of Treasury and Economics.

The facilities and services section acquires and designs office accommodation; purchases goods and services; supplies printing services, mail and delivery services; and manages the library which provides advice, referrals, information retrieval and public access to the housing and municipal affairs publications, statutes, manuals and internal procedures.

The corporate and agency services section administers the Freedom of Information and Protection of Privacy Act for the Ministry of Housing and its agencies. It offers advisory, consultative, administrative and corporate secretarial services to the ministry's agencies which include Ontario Housing Corporation and the Residential Rental Standards Board. The ministry dealt with more than 200 requests for access to government information under the legislation, almost double the previous year's number.

Financial Services Branch

The Financial Services Branch offers a full range of financial services and advice to the ministries of Housing and Municipal Affairs and Ontario Housing Corporation.

The branch develops and co-ordinates policies, standards and procedures and offers services for the full range of financial management functions of expenditure, revenue, cash management, budgeting, banking, accounting, reporting, and cost sharing with the federal government. In its controllership role, the branch also gives financial policy direction.

Human Resources Branch

The branch serves managers and employees of the ministries of Housing and Municipal Affairs and Ontario Housing Corporation.

The services include human resource planning, employment equity, labour relations, recruitment, occupational health and safety, employee development and advisory, payroll and benefit administration and, for the Ministry of Housing, French language service planning and co-ordination.

During the year under review, the focus was on integrating employment equity principles and practices into all human resource management activities; the reorganization of the Ministry of Housing; strategic human resources planning within the Ministry of Municipal Affairs; Occupational Health and Safety program development and implementation; negotiating three new collective agreements within Ontario Housing Corporation; and establishing outreach activities to employment equity target groups.

Information and Technology Services Branch

The branch maintains leadership in the management and use of information technology to support ministry activities and programs.

It manages the ministry's corporate information technology resources and facilities, establishes information technology policies and standards, and offers consultation and support in the acquisition, implementation and ongoing use of the technology. In addition, all systems development services are provided and/or managed by the branch.

During the year under review, the branch worked with Management Board Secretariat to complete the Information Management Strategic Plan. It also established overall standards for local area networks (LANs) throughout the province and began the implementation of multiple LANs, most notably within head office.

Other significant activities include the acquisition of a new contract for mainframe computer services and the purchase of a large number of previously-leased mainframe computer terminals, resulting in significant annual savings to the ministry.

An additional major thrust during the year was to plan a new branch organization to better support the new ministry organization within the context of the Information Management Strategic Plan. The emphasis was on the corporate management of information technology resources.

Audit Services Branch

The Audit Services Branch provides services to the ministries of Housing and Municipal Affairs and their agencies. The branch assists managers in carrying out their responsibilities by:

- Making sure that financial, EDP and management control processes and practices are satisfactory, or recommending improvements where necessary.
- Providing timely reporting of information to management concerning problems or issues in respect of controls, systems, policies and practices.
- Participating in program and systems design to ensure appropriate controls are incorporated.
- Determining compliance with government and ministry policies and guidelines.
- Conducting special investigations and consulting assignments.

Legal Services Branch

The Legal Services Branch advises on legislation administered by the ministry, including the Ministry of Municipal Affairs and Housing Act, Housing Development Act, Residential Rent Regulation Act, 1986, Rental Housing Protection Act, 1989 and Building Code Act.

The branch also drafts proposed legislation. During the year, branch lawyers were involved in drafting proposals for the 1990 Building Code and the Residential Rent Regulation Amendment Act, 1991.

Branch staff were involved in support of the ministry's affordable housing initiatives, including assisting in the implementation of the Homes Now Program and the Land Use Planning for Housing Policy Statement. Branch representatives appeared before the Ontario Municipal Board in support of affordable housing projects.

Housing Policy Division

The Housing Policy Division is responsible for all of the ministry's strategic policy and program development functions designed to encourage and facilitate the supply and retention of affordable and adequate housing in Ontario. The development of all operational policy and program standards now resides with the Housing Operations Division.

The Housing Policy Division which began operations in October, 1990 consists of three branches: Strategic Planning and Research, Housing Policy and Housing Advocacy.

Strategic Planning and Research Branch

This branch is responsible for the strategic planning process in the ministry, including the ongoing assessment of strategic priorities and the activities of other governments in the housing field; and, together with audit branch, it conducts program reviews.

It also undertakes research activities primarily involving statistical reporting, surveying and analysis of the housing market and stock.

Another function of the branch is the control of Cabinet documents and the co-ordination of ministry analysis and briefings on policy and program proposals across the government.

Housing Policy Branch

The Housing Policy Branch is responsible for developing strategic policy recommendations, programs and legislation in the areas of community development, affordable housing supply and rent regulation.

In the area of community development, the branch undertakes basic research and develops policy recommendations on land use planning and intensification issues as they affect the provision of housing; examines municipal finance issues concerning housing; and provides support for the Land Use Planning for Housing Policy Statement by conducting ongoing research and educating other government staff, municipalities and the development industry about implementation issues.

The housing supply section develops policies and programs for affordable housing, including social housing, native housing and private market rental and ownership housing; and conducts research and monitors economic conditions and trends in the shelter industry that affect housing policy.

In the area of rent regulation, the branch develops policy recommendations on legislation, regulations and policy directives, co-ordinates financial and program analysis, and calculates the annual rent review guideline.

Major branch activities over the year included the development of both an interim and long-term strategy to replace rent review with rent control. In November, 1990, the Residential Rent Regulation Amendment Act, 1991 (Bill 4) was introduced as an interim control measure. A consultation paper was released in February, 1991 outlining the major issues that would be

involved in implementing a permanent system of rent control.

Several studies were also undertaken, including a legal analysis of municipal regulations for rooming, boarding and lodging houses; a review of approaches to achieving affordability and housing intensification objectives in Ontario and other jurisdictions; the need for major repairs in the existing housing stock; examinations of alternative housing types and tenures such as mobile homes, granny flats, land lease communities, retirement communities and land trusts on government land; and the feasibility of introducing a land monitoring system in the Greater Toronto Area.

Housing Advocacy Branch

The role of the Housing Advocacy Branch (which incorporates the activities of the former Housing Advocacy Task Force) is to involve, influence and persuade provincial ministries, municipalities, community groups and the private sector to remove impediments and enhance opportunities for increasing the supply of affordable housing in Ontario.

This is done through advocacy; influencing the use of government land for affordable housing; modifying the land use planning and approvals environment to support affordable housing; and negotiating and strengthening partnerships and coalitions with all sectors to support affordable housing.

In 1990-91, there were 150 interventions (in both the private and non-profit sectors) which resulted in objectives of the Land Use Planning for Housing Policy Statement being met, development processes being streamlined and key decision-makers being made aware of the provincial priority for the creation of affordable housing. Examples include appeals of the London and Guelph Rooming House By-laws, approval of the Painswick South Secondary Plan and the Toronto Real Estate Board Demonstration Project in Mississauga.

In addition, 80 partnerships with community groups and municipalities resulted in, among other things, housing information centres being established in Ottawa and Peterborough, community forums being held in centres across Ontario and a Rooming House Pilot Project in the City of Toronto.

Land Development Group and the Special Advisor

The mandate of the Land Development Group is to implement provincial policies which call for the development of affordable housing on government lands.

Headed by the Special Advisor, Land Development, the group is involved in several developments, the largest of which is East Markham, located in the Town of Markham, north of Metro Toronto. The 325-hectare site is expected to be a new community of up to 15,000 people and will help create local employment.

Following the provincial government's decision to withdraw funding from the Ballet/Opera House in downtown Toronto, the group is now working to ensure that the affordable housing goes forward on the lands adjacent to the proposed Ballet/Opera House site.

The group continued to be involved in planning for southern Etobicoke in Metro Toronto where medium and high density housing is proposed on a number of government and privately-owned sites.

Together with the Ministry of Government Services, the Residential Land Sales Initiative was launched for the selling of government lands to be used for the construction of affordably-priced housing. This new approach provides housing for first-time buyers with moderate incomes. Plans have been announced for Stoney Creek, Guelph, Peterborough, Mississauga, Townsend and Windsor, which will result in affordably-priced starter homes on government land.

Discussions were held with various government agencies such as Ontario Hydro, the Liquor Control Board of Ontario and the Ministry of Transportation concerning the availability of their surplus lands for affordable housing. This is expected to lead to a significant increase in potential government-owned sites for housing.

A new policy was introduced to offer government land to social housing providers under long-term leases. This will ensure that government lands remain under provincial ownership.

Discussions with the co-operative and non-profit sectors were held to look at ways of reducing the cost of producing social housing. These discussions could lead to new ways of financing social housing that will cut costs.

During the year under review, the group provided its land development and related expertise to numerous groups and government agencies involved in projects or long-range planning that involve the creation of affordable housing. These include the Office of the Greater Toronto Area, the Ministry of Municipal Affairs and the group responsible for Toronto's 1996 Olympic bid, among others.

Early in 1990, the Land Development Group was working with the ministry's Housing Policy Branch and the Ministry of Government Services to develop a discussion paper on the use of government land for housing. This paper was being developed as part of a public consultation planned for later in the year.

Seaton Interim Planning Team

The Seaton Interim Planning Team was established in 1990 to help guide development of the proposed new community of Seaton, located on provincially-owned land in the Town of Pickering, northeast of Metro Toronto.

During the year, team members worked closely with other provincial ministries and the local municipalities to develop plans for the community. Several background studies were undertaken which will help to determine the financial, infrastructure, environmental and demographic parameters for Seaton.

Other areas of study included innovative approaches to the provision of community services and facilities, an environmental inventory and computerized mapping system, infrastructure requirements and costs, and a strategy for schools and post-secondary education and training.

During the first few months of 1991, the team was developing a consultation process in which approximately 25 individuals, selected to represent various community interests, would be asked to meet together to develop planning principles for Seaton.

The plans for Seaton call for it to be a community that includes a variety of housing types and provides housing for people of all incomes. Other planning objectives are for a community that respects the environment, uses energy and other resources efficiently, and promotes the health and well-being of its residents.

The Ontario Buildings Branch develops policies, standards, regulations and statutes which govern new building construction, building renovation, and construction materials and systems. The branch's objectives are to maintain a high level of public safety in buildings and to increase the productivity and efficiency of the building industry.

Branch responsibilities include administering the Ontario Building Code and Plumbing Code; building industry regulatory reform; supporting building innovation; education and training; municipal administration improvement programs; and administering the Building Code Commission and the Building Materials Evaluation Committee. The Building Code Commission arbitrates disputes related to building code requirements and Building Materials Evaluation Commission authorizes use of new and innovative materials in buildings.

As well, the branch offers advisory services to municipalities, building officials, design professionals, the building industry and the public.

During the year under review, the branch developed and issued an updated Ontario Building Code, as is the practice at intervals of about five years. Highlights of the revised code include new provisions for the design and construction of portable classrooms, correctional facilities, farm buildings and smaller residential buildings.

The branch has three main sections. The first, policy and research, is responsible for general policy development, including reform of the building industry regulatory system. The section's activities this year included:

- Preparing a comprehensive package of proposed amendments to the Building Code Act, the legislation governing the building code.
- Completing studies on exterior sound insulation and floodproofing requirements for the building code; design and cost aspects of factory-built housing; and innovative urban development standards.
- Assuming a leadership and co-ordination role on energy conservation and environmental preservation as they relate to building and urban design.

The branch's second section, municipal administration and education, is responsible for helping municipalities improve the effectiveness of their building departments. It offers advisory services to municipal building officials and the building industry as well as making available comprehensive education programs on the building and plumbing codes and related legislation.

The section's activities during the year included:

- Delivering 80 training sessions to about 2,000 municipal building officials and industry representatives across the province.
- Adjusting the ministry's training program to reflect the new building code.
- Assisting building officials in Manitoba and Saskatchewan and builders in Newfoundland to deliver training programs.
- Conducting six building administration studies to review municipal inspection practices and advising on how to improve existing services.
- Administering grants to 50 municipalities to assist with costs associated with offering training courses to building officials on building code regulations.

The third branch section, code services, is responsible for regulatory functions. It develops, maintains and amends the building and plumbing codes. In addition, it offers advice and guidance to building industry and municipal building officials on building legislation and construction practices.

The section also administers two commissions authorized by the legislation: the Building Code Commission, which rules on disputes of a technical nature between code users and the enforcement authorities; and the Building Materials Evaluation Commission, whose task is to authorize the use of materials or construction methods not covered in the building code.

Activities during the year under review included:

- Completing the development of the 1990 Ontario Building Code and an improved system of distributing the document to the public.

- Holding more than 30 regional seminars on the new code.

- Developing and delivering, in conjunction with the Ontario New Home Warranty Program, the Code and Construction Guide for Housing.

- Conducting training sessions for municipalities on public swimming pool design requirements to assist them in assuming the plans approval function currently provided by the branch.

- Offering advisory services to the building industry on the building and plumbing codes, including field visits to assist in solving code interpretation issues.

- Holding 24 Building Code Commission and 20 Building Materials Evaluation Commission hearings. A large number of disputes are usually resolved prior to hearings.

The Housing Operations Division is responsible for the delivery of all social housing, housing supply and rent review programs. Social housing programs provide assisted housing to residents with a variety of incomes. Division staff work with non-profit and co-operative housing organizations, the private sector and other ministries and levels of government in the development of non-profit housing.

Staff also offer technical and tenant support services to Ontario Housing Corporation and administer programs that encourage and facilitate the supply and preservation of affordable rental housing.

The Rent Review Programs area administers both the Residential Rent Regulation Act, which regulates rent increases in private residential rental housing, and the Rental Housing Protection Act, which controls conversion and demolition of, and renovations and repairs to, rental accommodation. This area of the division is also responsible for a public education program on the Landlord and Tenant Act, which governs landlord/tenant matters.

Rent Review Programs

Rent Review Programs consists of field operations, the rent registry and the Rental Housing Protection Program. All three activities are supervised by a head office in Toronto.

Field activities have three areas of responsibility: reviewing and issuing decisions on rent review applications; educating landlords and tenants about their rights and responsibilities under the law; and enforcing laws pertaining to private rental accommodation.

Staff at 20 local rent review services offices are fully versed in all aspects of the Residential Rent Regulation Act, the Landlord and Tenant Act, and the Rental Housing Protection Act. Field activities are co-ordinated by the four regional offices and headquarters.

Resolving the high number of rent review applications on file remained the branch's top priority in the last fiscal year.

By March 31, 1991, the number of applications awaiting disposition had been substantially reduced to 5,170. Of this number, 2,303 applications were from landlords seeking rent increases beyond the guideline; 2,604 were from tenants seeking rent rebates or disputing rent increases, and 263 applications were for other rulings.

During the year under review, the branch resolved 9,646 applications from landlords and tenants. The average rent increase allowed by rent review during the year was 11.1 per cent, while the average rent rebate awarded to tenants was $1,092.

In total, 51,681 applications have been resolved by rent review staff since the introduction of the Residential Rent Regulation Act in December, 1986.

In addition to concentrating efforts on resolving applications, rent review services staff have continued to emphasize education activities. During the year, there were 529 information events involving 8,040 people.

Since 1986, some 4,729 information events with landlords, tenants and other interested groups have been held, either by the branch or by other groups with the aid of financial grants under the Landlord-Tenant Education Program.

In all, 27 non-profit or community groups received grants totalling $686,032 to carry out 51 projects throughout the province, explaining Ontario's tenancy laws to the public.

A variety of literature on rental legislation was distributed across the province to various associations, legal clinics, community groups and information centres. In an effort to address the needs of Ontario's ethnic population, selected rent information literature has been translated into several other languages and distributed province-wide.

Rent Registry

Ontario's rent registry maintains records of maximum rents that may be charged for private residential rental units in the province.

The registry now has rental information for 684,000 units. Landlords, tenants and other parties may obtain this information by calling any of the 20 local rent review services offices.

This recorded rental information is now being linked with other computer systems used in the rent review program. The rent registry supports local rent review offices by maintaining these computer systems and by providing education services.

The registry also investigates complaints regarding violations of the Residential Rent Regulation Act and the Rental Housing Protection Act, including:

- Illegal rent increases,
- Key money offences,
- Offences concerning rent registration,
- Offences concerning illegal demolition, conversion, renovations, severances and evictions under the Rental Housing Protection Act.

As of March 31, 1991, the rent registry had launched court actions resulting in 151 convictions. Fines ranged from $100 to $5,000.

The Rental Housing Protection Program

The Rental Housing Protection Act helps preserve the existing supply of rental housing in Ontario by regulating certain activities.

These include converting rental accommodation to a condominium or a co-operative form of ownership, demolishing rental buildings, renovating units, severing rental housing into individual ownerships, or otherwise changing the use of rental housing.

Failure to obtain municipal council approval for any of these activities can result in prosecution.

In 1990-91, four convictions were obtained, with total fines ranging from $8,000 to $84,000.

The Residential Rental Standards Board

The Residential Rental Standards Board was established to help ensure that residential rental properties are maintained at an acceptable level.

The board includes representatives of tenant groups, landlord organizations, municipalities and the provincial government.

The duties of the board include:

- Reviewing work orders issued anywhere in the province which identify defects in rental property; identifying those considered major health or safety risks to tenants or building maintenance problems; and reporting to rent review if repair work is not completed.
- Establishing and imposing its own minimum maintenance standards in areas of the province where there are none; issuing its own work orders to correct major defects when necessary; and reporting to rent review if repair work is not completed.
- Recommending long-term solutions for maintenance of rental housing in Ontario.
- Educating landlords and tenants about the benefits of good property maintenance and the work of the standards board.

Since its inception, the board and its staff have held more than 300 meetings and workshops with various landlord and tenant groups, municipalities and other enforcement agencies throughout the province.

As of March 31, 1991, the board had received approximately 21,000 work orders from provincial agencies and municipalities. These orders affected approximately 420,000 rental units.

The board reviewed all of these orders, with the result that 8,500 orders were complied with after landlords were advised by the board of possible rent penalties.

The board also reported to rent review on an additional 7,168 orders, of which an additional 4,525 orders have since been complied with. Rent penalties have resulted in 615 cases.

During the year, the board's minimum maintenance standard applied to 426 municipalities and areas of the province

which did not have maintenance by-laws in force. In these areas, the board has been undertaking its own inspections and issuing notices of violations and orders to repair as and where necessary.

To date, 727 complaints have been received and 729 inspections have been undertaken of 372 properties, resulting in 293 notices, 135 orders to repair, and 67 orders reported to the Minister.

The board completed and submitted its recommendations to the Minister for long-term maintenance solutions. The recommendations were distributed to all interest groups and government agencies.

With the aid of a fully-automated computer system, the board has also been able to refine and streamline its policies and procedures to more effectively meet the needs of all of its client groups.

The board has also obtained two provincial/municipal computer hookups, a linkage with the rent registry, and now has the facilities to accommodate direct computer hookups with any of the local rent review services offices.

Social Housing Programs Branch

This branch develops social and market programs, including: new initiatives for public housing through Ontario Housing Corporation; non-profit housing, including municipal, private non-profit and co-operative housing; and other related housing programs.

The branch discusses and negotiates with the federal government on housing matters. Staff also liaise with non-profit organizations and sponsors, local housing authorities, social service agencies, and other ministries, to ensure that effective programs are developed and implemented.

Accomplishments during the year included:

- Assisting Ontario Housing Corporation in developing a strategic plan.
- Commissioning studies on the use of joint ventures and alternative financing mechanisms for the development of non-profit housing.
- Participating in the development of a housing policy framework consultation paper, the centrepiece of a major review of the development and delivery of affordable housing programs in the province.
- Assuming responsibility for the Home Sharing program. Operated in 17 municipalities, home sharing agencies help people find suitable shared accommodation, thereby making better use of the existing housing stock.
- Developing a number of housing and employment initiatives as part of the province's anti-recession program. They included funding to upgrade private and older low-rise apartment buildings, to repair housing for native persons, to improve safety and security in OHC buildings, to modify homes whose occupants are disabled, and to install energy-efficient equipment in non-profit housing.
- Maintaining national and international contacts in sharing housing-related information.

- Co-ordinating the ministry's response to federal evaluations of public housing, the co-operative housing program and the rural and native program.

The branch was the primary contact for non-profit sector and advocacy organizations on development policy and sector support issues. These included the joint funding of various studies and consultations with the Canadian Housing and Renewal Association, the City of Toronto and the Co-operative Housing Federation of Canada. It was also responsible for:

- Co-ordinating a strategic planning/briefing process for the Ontario Housing Corporation board of directors, including analyzing issues such as income integration/eligibility, regeneration/asset management and future housing management organizational models, and

- Representing the ministry in government-wide initiatives to combat homelessness. This activity encompassed evaluating access to the permanent housing committees/ access funds program and working with the "Street City" innovative housing project in Toronto for homeless men and women.

Housing Field Operations

Housing Field Operations is responsible for delivering and administering social and market-related housing programs. Its six regional housing programs offices across Ontario provide technical, financial and administrative support to the 56 local housing authorities that carry out the day-to-day management of housing owned by Ontario Housing Corporation.

As well, the six regional housing programs offices assist and monitor non-profit housing sponsors and municipalities in the development, delivery and operation of housing projects. They are also responsible for delivering the ministry's market-related housing programs.

During 1990, Housing Field Operations:

- Allocated some 15,000 units to municipal and private and co-operative housing sponsors through a variety of programs. Some 4,000 of these units were designated through the federal/provincial program and the balance via the provincial Homes Now program, the Special Provincial Initiative Project 3000 and Project 3600.

- Awarded 225 interest-free loans in support of non-profit housing development. The funds helped cover the costs of project development.

- Funded 45 grants to municipalities for completing Municipal Housing Statements.

- Awarded sector support grants to 21 non-profit organizations. The grants were used to improve the non-profit housing sector's ability to deliver and administer housing.

- Funded a cumulative program total of 181 units under the Capital for Permanent Housing for the Homeless program which offers permanent housing to people previously dependent on temporary shelter.

- Approved loans to upgrade more than 4,000 rental units through the Low-Rise Rehabilitation Program which was enriched to include rooming houses.

- Allocated Convert-to-Rent Program loans which created an additional 2,000 privately-owned, moderate-cost rental units.

- Administered the Ontario Home Renewal Program for municipalities through which more than 2,000 homeowners received funds to help restore their houses to municipal standards. An additional 37 homeowners in unorganized territories received assistance under this program.

- Monitored the economy and the housing market and identified operational strategies that may provide better access to affordable housing opportunities, and

- Administered loan guarantees for the purchase of land by non-profit housing corporations/co-operatives.

- Managed the OHC Homes Now mortgage program and arranged for mortgage financing on a bulk basis for the federal/provincial program.

The "granny flat" demonstration project was completed along with the release of a summary report documenting the evaluation phase of the project. The project demonstrated the feasibility of the "granny flat", a small self-contained home on the same lot of a close relative or friend.

Tenant Support Services Branch

This branch reflects the Ministry of Housing's direction and response to changing social housing communities, and tenant needs that are not resolved solely through the provision of housing.

The branch's mandate is to facilitate and support initiatives aimed at improving the overall quality of life of residents, and to address the issue of access to support services for persons living in social housing communities.

To address the emerging issues, the branch has two sections: housing community services and tenant support services policy.

The housing community services section focuses on the quality of community life. It is responsible for developing and implementing strategic directions, policies and programs supporting the quality of life for tenants in social housing communities, and promoting tenant participation in the planning, development, and maintenance of social housing.

The activities in this section include human rights, race/ethnic relations initiatives, urban safety/crime prevention, community development, tenant participation initiatives, anti-drug strategies, and recreation programs.

During the year the section developed and delivered a major race and ethnic relations training program for local housing authority and selected ministry staff across the province.

In partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation it commissioned a study "Crime Prevention and Urban Safety in Residential Environments". This study examined different types of crime prevention programs and their degree of impact on the incidence of crime in public housing communities.

The section conducted a variety of initiatives promoting tenant participation including funding a tenants group on a demonstration basis, and working directly with tenants and staff in housing communities.

It continued developing an innovative skills-based recreation program in two public housing communities. The pilot program had a high participation rate by youth and strong support from tenant and local agencies.

The section helped develop anti-drug initiatives involving public housing. These included the Focus Community program of the Anti-Drug Secretariat, and a two-year program addressing drug-related issues through a community development process and an anti-drug conference.

The tenant support services policy section develops policies and guidelines to help social housing tenants obtain adequate access to social, economic, educational services and/or opportunities which will enable self-sufficiency and integration into the community at large.

This section addresses the issue of persons with support services' needs to maintain their independence and their tenancy (e.g. physically, mentally and developmentally disabled persons).

Responsibilities include supportive housing and related inter-ministerial policies and programs as well as auxiliary services such as a bursary program, literacy and child care initiatives, educational and economic opportunities, and supporting the development of community-based programs.

During the year, the section developed a discussion paper on supportive housing with the Ministry of Community and Social Services (MCSS). This paper served as a summary of common policy approaches and operational agreements on supportive housing. It is expected to assist in creating a common understanding among the field staff of the participating ministries.

Branch staff took part in a joint supportive housing research initiative with MCSS to study all projects jointly funded since 1986. The results of this study will assist the two ministries in policy and program development initiatives to help people with support service needs.

Ninety-three bursaries were awarded to OHC residents seeking post-secondary education under the Ontario Housing Corporation bursary program.

Staff co-ordinated the Ministry of Housing's share of International Literacy Year funds to enable 54 "grass-roots" literacy initiatives in social housing communities to receive seed funding along with volunteer training. In addition, six "Clear Lines" workshops, resource kits and literacy information were provided to Ministry of Housing staff.

The section developed an action plan to support public housing tenants with mental health needs. The primary focus was on offering information and education, and developing local community protocols and linkages.

Technical Support Services Branch

The branch provides architectural, engineering and appraisal standards and guidelines to the ministry's regional housing programs offices, local housing authorities, and non-profit housing sponsors.

It advises the Ontario Housing Corporation Board of Directors, the Minister and senior management on all aspects of residential accommodation maintenance and construction.

Accomplishments during the year included providing data, development and implementation support to the ministries of Energy, Government Services, and Natural Resources in their ongoing work to reduce energy and water consumption and reduce "greenhouse" effects within the province.

Staff completed and issued the Ministry Appraisal Manual, and prepared reports in the following areas:

- Lighting levels in OHC senior citizen apartments,
- Standards for compliance with window cleaning regulations,
- Alternate locations for existing make-up air units which supply pressurized air to the corridors in apartment buildings,
- Potential for direct elevator problem reporting, using micro processors, and
- Repair methods used in OHC parking structures.

The branch revised and re-issued guidelines for seniors and family developments to reflect the latest changes to the building code, various Canadian Standards Association standards and other codes and standards. It also completed the first two phases of a four-phase analysis of air quality in OHC buildings.

At year's end, there were 84,404 units in the corporation's portfolio, managed by 56 local housing authorities across the province.

The housing authorities also administer the rent supplement program which included 16,000 units at year's end. These units accommodate low-income tenants in buildings owned by private landlords and help integrate lower-income tenants into a wider community.

An estimated 250,000 people are being assisted through OHC. All households pay rents that are based on their incomes, rather than on the size or type of their accommodation.

Applications on the housing priority list for rent-geared-to-income totalled 44,573 on December 31, 1990. The year-end breakdown was: 21,302 applications for family housing, 12,501 for senior citizen accommodation and 10,770 applications for housing for adults with disabilities.

Ontario

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement

Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HONOURABLE
EVELYN GIGANTES
MINISTER OF HOUSING

MADAM:

It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1990.

Respectfully submitted,

John P. Gerretsen
Chairman of the Board

Report of the Chairman of the Board 1990

Board of Directors (as at December 31, 1990)

Chairman: J.P. Gerretsen

Vice Chairman: T.E. Casey

Directors:

C.E. Beigie
E.D. Carragher
M.S. Rajpal
C.M. Reid
J.H. Springer
T. Varone
M. Wall

Partnership was a key word for Ontario Housing Corporation (OHC) in 1990. Partnerships were encouraged to help the OHC operate more effectively, efficiently and to improve the quality of life of our residents.

The OHC, as the largest landlord in Canada, should take a leadership role and achieve more than minimum compliance with the Landlord and Tenant Act by implementing government social policies. We are taking significant steps to achieve that aim.

The current economic pressures have made it more difficult to give our residents improvements in services, repairs and building maintenance. To help serve these needs, we pursued partnerships with non-profit housing corporations.

Joint waiting lists — shared by the local housing authority (LHA) and the non-profits — are one form of partnership. Examples of this active co-operation can be found in Ottawa, Peel Region, Kingston and Metro Toronto. This increases the efficiency of both the non-profit and housing authority operations and provides a more equitable placement system and greater access to affordable housing for needy households.

The OHC and the non-profits can also use each other's services. For example, we have staff with expertise in property management and personnel management who can advise non-profit organizations. This is already being done and hopefully will be done to a greater extent in the future.

The Board of Directors also discussed the greater utilization of OHC assets and setting up a capital reserve fund for non-recurring capital projects. With the establishment of such a fund, the housing authorities can do long-term planning for the use of the limited funds available in maintenance, upgrades, regeneration and rejuvenation required in their communities.

Pilot projects to upgrade and rejuvenate are currently being planned for Moss Park in Toronto, St. Joseph Court in Windsor and Rumball Terrace in Sudbury.

The Board also stresses the greater involvement of the resident in the decision-making process. It is our continuing view that in order for our residents to enjoy the best quality of life, they must be more involved in the planning, development and management of their neighbourhoods.

We believe that if people are to have pride in their surroundings, they must have a feeling of control over their community. Being a part

of the decision-making process will help give them a feeling of control.

During the year, the first meeting with representatives of tenants groups was held to find out how they felt they could be more involved. LHAs are also encouraged to have meetings with the tenants to find out how they feel about some of the issues and how they can become involved.

As part of our leadership role in landlord and tenant relations, OHC wants to encourage the development of skills and strategies to help promote harmonious working and living relationships within its communities.

To help achieve this goal, planning was done to implement a comprehensive race relations training program of the local housing authority board members and housing authority staff. The program is designed to increase awareness and responsiveness to human rights, race and ethnic relations issues. This training will be given early in 1991.

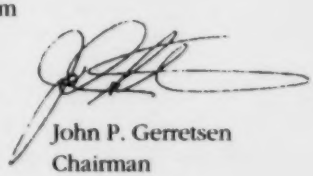
The Board also supported a policy change that would allow refugee claimants to apply for subsidized housing during the time they are waiting to have their cases heard by Immigration Canada. If approved by government, this policy will come into effect in 1991.

In the area of tenant support services, the Board approved the continuation and expansion of the bursary program by awarding bursaries of $1,000 each over two years to 93 OHC graduating secondary school students.

There were some changes to the Board with the appointment of Carol Reid of St. Catharines and Mary Singh Rajpal of Woodbridge as new members.

As a leader in landlord and tenant matters, OHC has a responsibility to provide residents with a supportive housing environment that gives them a sense of safety and security, freedom from harassment and a sense of dignity.

By taking steps to improve the quality of life in public housing and involving tenants in the process, we are moving toward that goal.



John P. Gerretsen
Chairman

Ontario Housing Corporation

Balance Sheet

As at December 31, 1990

Assets

	1990	($000's) 1989
Investment in properties (note 3)	1,268,214	1,281,001
Mortgages and loans (note 4)	48,805	41,992
Amount due from the Treasurer of Ontario	103,416	106,859
Accounts receivable	2,597	2,170
	1,423,032	1,432,022
Non-profit housing fund (note 5)	1,282,110	319,670
	2,705,142	1,751,692

Liabilities

	1990	($000's) 1989
Long-term debt (note 6)	1,127,788	1,138,583
Accounts payable and accrued liabilities (note 7)	90,203	92,443
Bank indebtedness	3,583	4,502
	1,221,574	1,235,528
Non-profit housing fund (note 5)	1,282,110	319,670

Equity

	1990	($000's) 1989
Contributed surplus (note 8)	201,458	196,494
	2,705,142	1,751,692

See accompanying notes to financial statements.

On behalf of the Board:

Chairman

Executive Director

Treasurer

Statement of Operations
Year ended December 31, 1990

Housing Operations

	1990 ($000's)	1989
Assisted Housing (note 9)		
Rental Revenue	251,669	241,486
Expenses		
▪ Property operating expenses	387,274	358,342
▪ Grants in lieu of municipal taxes	104,010	95,369
▪ Amortization (principal and interest)	115,049	115,058
	606,333	568,769
Loss on assisted housing	354,664	327,283
Rent Supplement (note 10)	104,553	85,705
	459,217	412,988
Less: Canada Mortgage and Housing Corporation share	225,546	207,300
	233,671	205,688
Provincial contributions to municipal housing (note 11)	21,931	21,581
Rural and native housing (note 12)	4,544	4,194
Recovery of amortization (principal and interest)	(17,862)	(18,173)
Provincial Share of Loss on Housing Operations	**242,284**	**213,290**
Funds provided by the Treasurer of Ontario	**242,284**	**213,290**

See accompanying notes to financial statements.

1. Significant Accounting Policies

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

- The Corporation uses the accrual method of accounting.

- Capital funds provided by the Treasurer of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.

- Land and buildings held as investments in Provincial and Federal-Provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.

- Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

2. Self-Insurance

The Corporation follows the policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial properties for damage such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. Investment in Properties

The Corporation's investment in properties is as follows:

	1990 ($000's)	1989
a- Provincial housing	1,187,900	1,199,205
b- Federal-Provincial housing	15,140	15,481
c- Student housing on leased land	60,388	60,981
d- Other	4,786	5,334
	1,268,214	1,281,001

3. Investment in Properties (cont'd)

3a- Provincial Housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1990 ($000's)	1989
Cost	1,319,383	1,319,469
Less: accumulated amortization	131,483	120,264
Net book value	1,187,900	1,199,205

3b- Federal-Provincial Housing

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1990 ($000's)	1989
Cost	20,753	20,753
Less: accumulated amortization	5,613	5,272
Net book value	15,140	15,481

3c- Student Housing on Leased Land

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, title to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

	1990 ($000's)	1989
Cost	67,873	67,873
Less: educational institutions' equity	7,485	6,892
Net book value	60,388	60,981

3d- Other

	1990 ($000's)	1989
Land leased, at cost	2,308	2,308
Projects under development, at cost	688	1,086
Land inventory, lower of cost or estimated market value	1,790	1,940
	4,786	5,334

4. Mortgages and Loans

	1990 ($000's)	1989
Rural and Native Housing Program (See note 12)	45,624	38,778
Other	3,181	3,214
	48,805	41,992

5. Non-Profit Housing Fund

The Corporation is borrowing long-term funds from the Canada Pension Plan Investment Fund (CPP) in an amount not to be exceed $3.1 billion over a period of 5 years by issuance of debentures. The funds borrowed are being lent to non-profit housing organizations and universities and colleges to build, acquire or lease housing units under the HOMES NOW and Student Residences Programs. Any funds received but not disbursed are invested in short-term fixed income and marketable securities.

As of December 31, 1990, the Fund consisted of:

Assets	1990 ($000's)	1989
Short Term Investments	688,308	211,620
Advances and mortgages		
▪ Non-profit housing organizations	502,310	96,569
▪ Colleges and universities	87,575	9,994
Mortgage interest receivable	3,917	1,487
	1,282,110	319,670

Liabilities and Fund Balance	1990 ($000's)	1989
Canada Pension Plan Investment Fund (CPP) Debentures	1,230,440	310,439
Interest payable	31,183	6,950
Fund Balance	20,487	2,281
	1,282,110	319,670

The CPP borrowings are repayable 20 years from the date of issuance of the debentures. Interest is payable semi-annually at various rates based on individual debentures ranging from 9.15% to 11.33% - weighted average rate of 10.32%.

5. Non-Profit Housing Fund (cont'd)

Mortgages to non-profit housing organizations and universities and colleges are repayable over a period not in excess of 20 years. Interest is calculated semi-annually at various rates ranging from 9.26% to 11.04% - weighted average rate of 10.03%. Individual mortgage rates are equal to the weighted average rate payable on CPP borrowing not yet disbursed in the month the mortgages are issued.

Details of the transactions related to the Fund Balance are as follows:

	1990 ($000's)	1989
Balance, beginning of year	2,281	0
Interest earned	106,759	11,812
Interst expense	(88,081)	(9,531)
Fiscal Agent Fees and other expenses	(472)	0
Balance, end of year	20,487	2,281

6. Long-Term Debt

	1990 ($000's)	1989
Canada Mortgage and Housing Corporation	1,107,970	1,118,609
Other	19,818	19,974
	1,127,788	1,138,583

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 14.65% - weighted average rate of 8.20%.

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Provincial housing projects, the amortization charges (principal and interest) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation. Under this agreement, Canada Mortgage and Housing Corporation contributes 50% of the amortization charges (principal and interest) and the Corporation absorbs the remaining 50%.

6. Long-Term Debt (cont'd)

Principal repayments on the Long-term debt are as follows:

	($000's)
1991	11,513
1992	12,370
1993	13,293
1994	14,286
1995	15,358
Subsequent to 1995	1,060,968
	1,127,788

7. Accounts Payable and Accrued Liabilities

	1990	($000's)	1989
Canada Mortgage and Housing Corporation	35,954		33,172
Other	54,249		59,271
	90,203		92,443

8. Contributed Surplus

	1990	($000's)	1989
Balance, beginning of year	196,494		192,020
Capital contributions received from Province	6,440		6,772
Capital recoveries	(1,476)		(2,298)
Balance, end of year	201,458		196,494

9. Assisted Housing

Under the assisted housing program, the Corporation owns (either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The loss on this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. Rent Supplement

Under the rent supplement programs, the Corporation acquires the use of rental units from the private sector and then provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The Corporation subsidizes the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. Provincial Contributions to Municipal Housing

The Corporation contributed $21.9 million (1989 - $21.6 million) to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. Rural and Native Housing

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidized home ownership to families in rural areas. Mortgage payments are geared to owner's incomes. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. Pension Plan

The Corporation provides pension benefits for substantially all permanent crown employees through participation in the Public Service Pension Fund established by the Province of Ontario. The Corporation's share of contributions to the Fund during the year was $7.2 million (1989 - $3.8 million) and is included in Housing Operations - Assisted Housing and Rent Supplement expenditures in the Statement of Operations. This amount includes current contributions of $5.2 million (1989 - $3.8 million) and additional payments of $2.0 million (1989 - nil) required to cover the Corporation's share of the Fund's estimated unfunded liabilities at January 1, 1990. These additional payments will continue over the next 39 years.

14. Administrative Support Services

The Ministry of Housing provides administration support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by Ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Housing Operations - Assisted housing and Rent supplement expenditures amounted to $20.8 million (1989 - $20.9 million).

15. Loan Guarantee Agreements

The Corporation has entered into loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act to assist non-profit housing corporations to acquire land for the development of Social Housing projects. The Province of Ontario authorized the Corporation to enter into these loan guarantee agreements with the condition that the aggregate of all guarantees outstanding at any time not exceed $100 million. As at December 31,1990, the Corporation was committed to loan guarantees totalling $61.6 million.

16. Loan Insurance Agreements

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) pertaining to various projects under the Non-Profit Housing Program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of loan defaults. As at December 31, 1990, there were no loans in default under these agreements.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 974-9866 Facsimile (416) 324-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866 Télécopieur (416) 324-7012

To the Ontario Housing Corporation
and to the Minister of Housing

I have audited the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1990 and the statement of operations for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a text basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at December 31, 1990, and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in note 1 to the financial statements.

J.F. Otterman

J.F. Otterman, F.C.A.,
Assistant Provincial Auditor
Toronto, Ontario,
May 17, 1991.

1990-1991

Rapport annuel

Ontario

Ministère
du
Logement

On peut se procurer d'autres exemplaires de cette publication aux endroits suivants :

Publications Ontario
880, rue Bay, Toronto ou
Accès Ontario
50, rue Rideau, Ottawa

Les commandes par téléphone ou par courrier sont acceptées aux endroits suivants :

Publications Ontario
880, rue Bay, 5e étage
Toronto (Ontario) M7A 1N8
(416) 326-5300

Si vous devez appeler par interurbain, composez sans frais le 1-800-668-9938. Si votre indicatif régional est le 807, composez 0-Zénith 67200.

Accès Ontario

50, rue Rideau
Ottawa (Ontario) K1N 9J7
(613) 238-3630
Si votre indicatif régional est le 613, composez 0-Zénith Ontario.

Les cartes Visa et MasterCard sont acceptées. Les chèques et mandats doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario.

ISSN 0835-0213

Prix 2,50 $

©Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 1990

papier recyclé

1990-1991

Rapport annuel

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

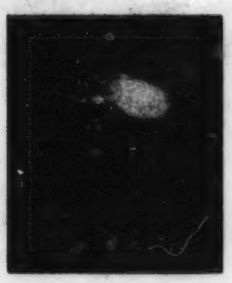
À L'ATTENTION DE SON HONNEUR
le lieutenant-gouverneur de la
province de l'Ontario
l'honorable LINCOLN M. ALEXANDER
c.r., C. St-J., B.A., LL.D.

Nous avons le plaisir de soumettre à l'attention de Votre Honneur et de l'Assemblée législative le rapport annuel du ministère du Logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1991 et le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1990.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'expression de nos sentiments respectueux.

La ministre,

Evelyn Gigantes



Ontario

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE EVELYN GIGANTES
MINISTRE DU LOGEMENT

MADAME LA MINISTRE,

C'est avec plaisir que je soumets à votre approbation le rapport annuel de 1990-1991 du ministère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,

Glenn R. Thompson

Table des matières

Restructuration du ministère
1

Division de la gestion des ressources ministérielles
2

Division des politiques de logement
5

Groupe de l'aménagement des terrains
7

Direction ontarienne du bâtiment
9

Division des activités relatives au logement
11

Société de logement de l'Ontario
19

États financiers
23

En juin 1990, le ministère du Logement a entrepris une importante restructuration de son organisation afin de mieux répondre aux nouvelles priorités gouvernementales en matière de logement.

Six mois plus tard, une nouvelle structure organisationnelle était en place. Cette dernière comprenait trois nouvelles divisions créées pour permettre une approche plus intégrée en ce qui concerne l'élaboration de politiques et de programmes et la prestation des programmes de logement.

La Division des politiques de logement, qui est chargée d'élaborer les politiques et les programmes stratégiques en matière de logement, a été créée par la fusion en une seule division de toutes les sections chargées de l'élaboration des politiques.

Cette division effectue également des analyses économiques et du marché du logement et appuie divers organismes des secteurs privé et public qui oeuvrent en vue de la création de logements abordables.

La Division des activités relatives au logement a été créée par la fusion du Groupe du logement social et des Programmes de révision des loyers. La nouvelle division est chargée de l'élaboration, de la prestation et du contrôle des programmes de logement. Elle est également responsable de la Société de logement de l'Ontario et de toutes les activités relatives aux règlements touchant les logements locatifs.

La Division de la gestion des ressources ministérielles est chargée d'établir les structures relatives à l'administration et à l'obligation de rendre compte afin d'appuyer la nouvelle organisation. La Division est chargée de fournir des services de soutien centraux, y compris des services juridiques, financiers, administratifs et informatiques ainsi que des services de vérification, de ressources humaines et d'information.

Grâce à la restructuration de son organisation, le ministère est en mesure de mieux utiliser ses ressources et d'offrir un service complet et mieux coordonné à tous ses clients.

Division de la gestion des ressources ministérielles

La Division de la gestion des ressources ministérielles fournit des services de soutien centraux afin d'aider le ministère du Logement et le ministère des Affaires municipales, ainsi que les organismes, conseils et commissions qui relèvent de ces derniers, à atteindre les objectifs de leurs programmes.

La Division élabore des politiques et des méthodes de gestion, établit des normes et des directives administratives, fournit les ressources et les services de contrôle et de soutien essentiels et offre des conseils sur les activités et les questions relatives à la gestion.

Direction des services administratifs

La Direction englobe divers services administratifs offerts au ministère du Logement et au ministère des Affaires municipales et à leurs organismes.

La Section de planification des ressources gère la répartition des ressources financières par le ministère du Logement, établit les prévisions financières et élabore les processus de gestion par résultats, tout en assurant une liaison efficace avec le Secrétariat du Conseil de gestion et le ministère du Trésor et de l'Économie.

La Section des locaux et des services de bureau s'occupe de l'acquisition et de la conception des locaux à bureaux, de l'achat des produits et services, des services de distribution et d'acheminement du courrier et des services d'impression. Elle assure également la gestion de la bibliothèque, qui permet au public d'avoir accès aux publications, lois, manuels et procédures internes des ministères du Logement et des Affaires municipales, et qui offre des conseils et des renvois, et effectue des recherches d'information.

Les Services généraux et services aux organismes sont chargés de l'application de la *Loi de 1987 sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* pour le compte du ministère du Logement et de ses organismes. Cette section offre des services consultatifs, administratifs et de secrétariat aux organismes du ministère, notamment à la Société de logement de l'Ontario et au Conseil des normes de location résidentielle. Le ministère a répondu à plus de 200 demandes d'accès à des renseignements sur le gouvernement en vertu de la Loi, soit presque deux fois plus qu'au dernier exercice.

Direction des services financiers

La Direction des services financiers offre une vaste gamme de services financiers, ainsi que des conseils aux ministères du Logement et des Affaires municipales et à la Société de logement de l'Ontario.

La Direction élabore et coordonne les politiques, les normes et les procédures et offre des services financiers complets pour la gestion des dépenses et des recettes, la gestion de la trésorerie, l'établissement des budgets, les opérations bancaires, la comptabilité, la présentation de rapports et le partage des frais avec le gouvernement fédéral. À titre de contrôleur, la Direction oriente la politique financière du ministère.

Direction des ressources humaines

La Direction sert les chefs de service et les employés des ministères du Logement et des Affaires municipales et de la Société de logement de l'Ontario.

Elle offre entre autres des services relatifs à la planification des ressources humaines, à l'équité d'emploi, aux relations de travail, au recrutement, à la santé et à la sécurité au travail, à la prestation de conseils aux employés et à la formation de ceux-ci, à la paie et à l'administration des avantages sociaux. Elle offre également des services de planification et de coordination des services en français au ministère du Logement.

Au cours de l'exercice, la Direction a mis l'accent sur l'intégration des principes et des pratiques relatives à l'équité d'emploi dans toutes les activités de gestion des ressources humaines, la réorganisation du ministère du Logement, la planification stratégique des ressources humaines au sein du ministère des Affaires municipales, l'élaboration et la mise en oeuvre d'un programme de santé et de sécurité au travail, la négociation de trois nouvelles conventions collectives pour la Société de logement de l'Ontario et l'établissement d'activités en vue d'atteindre les groupes cibles dans le cadre de l'équité d'emploi.

Direction de l'information et des services informatiques

La Direction veille à la gestion et à l'utilisation des services informatiques pour appuyer les activités et programmes du ministère.

Elle gère les ressources et les installations informatiques du ministère, établit les politiques et les normes en matière de services informatiques et offre des services de consultation et de soutien en ce qui a trait à l'acquisition, l'installation et l'utilisation d'ordinateurs. De plus, tous les services de développement de systèmes sont fournis ou gérés par la Direction.

Au cours de l'exercice, la Direction a collaboré avec le Secrétariat du Conseil de gestion pour terminer le Plan stratégique de la gestion de l'information. Elle a également établi des normes générales en ce qui concerne les réseaux locaux dans l'ensemble de la province et a commencé à installer plusieurs réseaux locaux, notamment dans le bureau principal.

Parmi les autres activités importantes de la Direction, citons la conclusion d'un nouveau contrat pour des services de traitement central des données et l'achat d'un grand nombre de gros ordinateurs loués auparavant par le ministère. Cet achat permettra au ministère d'effectuer des économies annuelles importantes.

La réorganisation de la Direction afin de mieux appuyer la nouvelle structure du ministère dans le cadre du Plan stratégique de la gestion de l'information est une autre réalisation importante de la Direction au cours de l'exercice. Dans le cadre de cette initiative, on a mis l'accent sur la gestion intégrée des ressources informatiques.

Direction des services de vérification

La Direction des services de vérification fournit des services aux ministères du Logement et des Affaires municipales et à leurs organismes. La Direction aide les chefs de service à s'acquitter de leurs responsabilités de la façon suivante :

- en s'assurant que les processus de contrôle financiers, administratifs et informatiques sont satisfaisants, ou en recommandant des améliorations au besoin;
- en informant les cadres des problèmes et des questions touchant les contrôles, les systèmes, les politiques et les pratiques;
- en participant à l'élaboration de programmes et à la conception de systèmes pour faire en sorte que les contrôles appropriés sont incorporés;
- en veillant au respect des politiques et des directives du gouvernement et du ministère;
- en menant des enquêtes spéciales et des activités de consultation.

Direction des services juridiques

La Direction des services juridiques fournit des conseils sur les lois et règlements appliqués par le ministère, y compris la *Loi de 1981 sur le ministère des Affaires municipales et du Logement*, la *Loi sur le développement du logement*, la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, la *Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs* et la *Loi sur le code du bâtiment*.

La Direction rédige également de nouveaux textes législatifs. Au cours de l'exercice, les avocats de la Direction ont participé à la rédaction de la version 1990 du code du bâtiment et de la *Loi de 1991 modifiant la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation*.

Le personnel de la Direction a appuyé les initiatives du ministère en matière de logements abordables, notamment en aidant à la mise en oeuvre du programme Maisons pour de bon et de la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement. Des représentants de la Direction ont comparu devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario afin d'appuyer des projets relatifs au logement abordable.

Division des politiques de logement

La Division des politiques de logement est chargée d'élaborer les politiques et les programmes stratégiques du ministère visant à encourager et à faciliter la création et la préservation de logements abordables et adéquats en Ontario. L'élaboration des normes relatives aux politiques et aux programmes opérationnels relève maintenant de la Division des activités relatives au logement.

La Division des politiques de logement, dont les activités ont commencé en octobre 1990, comprend trois directions : la Direction de la recherche et de la planification stratégique, la Direction des politiques de logement et la Direction de l'appui au logement.

Direction de la recherche et de la planification stratégique

Cette direction est chargée d'établir le processus de planification stratégique au sein du ministère, y compris l'évaluation permanente des priorités stratégiques et des activités des autres gouvernements dans le domaine du logement. Elle effectue aussi des examens des programmes en collaboration avec la Direction des services de vérification.

La Direction effectue également des recherches qui comprennent principalement des analyses, des enquêtes et des rapports statistiques sur le marché du logement et le nombre de logements disponibles.

La Direction est également chargée de contrôler les documents du Conseil des ministres et de coordonner les analyses et les exposés du ministère sur les propositions relatives aux politiques et aux programmes dans l'ensemble du gouvernement.

Direction des politiques de logement

La Direction des politiques de logement est chargée de formuler des recommandations sur les politiques stratégiques, d'élaborer des programmes et de rédiger des textes législatifs dans les domaines du développement communautaire, de l'offre de logements abordables et de la réglementation des loyers.

Dans le domaine du développement communautaire, la Direction effectue des recherches de base et formule des recommandations de principes sur l'aménagement du territoire et l'optimisation domiciliaire en ce qui concerne la création de logements, examine les questions de finances municipales touchant le logement et fournit un appui en ce qui concerne la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement en menant des recherches permanentes et en informant le personnel d'autres gouvernements, les municipalités et l'industrie de la construction des questions relatives à la mise en oeuvre de la Déclaration.

La Section des politiques de logement abordable élabore des politiques et des programmes sur le logement abordable, y compris le logement social, les logements pour autochtones, la propriété et le logement locatif dans le secteur privé. Elle mène également des recherches et surveille les conditions et les tendances économiques de l'industrie du logement touchant les politiques de logement.

Dans le domaine de la réglementation des loyers, la Direction formule des recommandations sur des politiques relatives aux lois, aux règlements et aux directives, coordonne les analyses financières et celles des programmes et calcule l'augmentation annuelle légale des loyers.

Parmi les plus importantes activités de la Direction au cours de l'exercice, citons l'élaboration d'une stratégie temporaire et d'une stratégie à long terme visant à remplacer le système de révision des loyers par un système de contrôle des loyers. En novembre 1990, la *Loi de 1991 modifiant la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation* (projet de loi 4) a été déposée à l'Assemblée législative à titre de mesure de contrôle temporaire. Un document de consultation, qui a été publié en février 1991, indiquait les questions importantes qui devraient être prises en considération dans la mise en oeuvre d'un système permanent de contrôle des loyers.

Plusieurs études ont été menées, notamment une analyse juridique des règlements municipaux visant les maisons de chambres, les pensions et les meublés et un examen des méthodes permettant d'atteindre les objectifs en ce qui concerne les logements abordables et l'optimisation domiciliaire en Ontario et dans d'autres provinces. On a également étudié la nécessité d'effectuer des réparations importantes au parc de logements actuel et l'utilisation d'autres types de logement et modes d'occupation des logements, tels que les maisons mobiles, les pavillons-jardins, les communautés à bail foncier, les communautés de retraités et les propriétés bénéficiaires situées sur des terres gouvernementales. De plus, on a mené des études de faisabilité portant sur l'introduction d'un système de surveillance des terrains dans la région du Grand Toronto.

Direction de l'appui au logement

Le rôle de la Direction de l'appui au logement (qui assume les responsabilités de l'ancien Groupe d'étude sur le logement à prix abordable) est d'encourager la participation des ministères du gouvernement provincial, des municipalités, des groupes communautaires et du secteur privé en vue d'augmenter l'offre de logements abordables en Ontario, d'influencer leurs décisions et de les persuader d'éliminer les obstacles à la création de logements abordables.

Pour ce faire, la Direction mène des activités visant à appuyer le logement abordable : elle influence l'utilisation des terrains du gouvernement, apporte des modifications aux processus d'approbation et d'aménagement du territoire et négocie et renforce les partenariats formés avec tous les secteurs.

En 1990-1991, les 150 interventions de la Direction auprès d'entreprises et d'organismes à but non lucratif ont permis d'atteindre les objectifs de la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement, de rationaliser les processus d'aménagement et d'informer les décideurs clés de l'importance que le gouvernement provincial accorde à la création de logements abordables. On cite comme exemple les appels interjetés en ce qui concerne les règlements sur les maisons de chambres des villes de London et de Guelph, l'approbation du Plan secondaire de Painswick South et du projet de visites du Toronto Real Estate Board à Mississauga.

De plus, 80 ententes ont été conclues avec des groupes communautaires et des municipalités, lesquelles ont permis, entre autres, d'établir des centres de renseignements sur le logement à Ottawa et à Peterborough, de tenir des séances de consultation communautaires dans plusieurs villes de l'Ontario et d'élaborer un projet pilote sur les maisons de chambres à Toronto.

Groupe de l'aménagement des terrains et le conseiller spécial

Le mandat du Groupe de l'aménagement des terrains est de mettre en oeuvre les politiques provinciales visant la construction de logements abordables sur des terrains du gouvernement.

Dirigé par le conseiller spécial en aménagement des terrains, le Groupe participe à plusieurs projets d'aménagement, dont le plus important est le projet de Markham est, situé dans la ville de Markham, au nord de la communauté urbaine de Toronto. Ce terrain de 325 hectares devra permettre la création d'une nouvelle collectivité comptant jusqu'à 15 000 personnes. Ce projet permettra aussi de créer des emplois locaux.

Depuis que le gouvernement provincial a décidé de ne plus financer la construction d'une salle d'opéra et de ballet au centre-ville de Toronto, le Groupe oeuvre pour faire en sorte que des logements abordables soient construits sur les terrains adjacents à l'emplacement proposé pour cette salle.

Le Groupe continue de participer au processus d'aménagement de la région d'Etobicoke sud dans la communauté urbaine de Toronto, où l'on propose de construire des habitations à forte et à moyenne densité sur un certain nombre de terrains privés ou appartenant au gouvernement.

En collaboration avec le ministère des Services gouvernementaux, on a lancé l'Initiative de vente de terres à vocation résidentielle dont l'objectif est de vendre des terrains appartenant au gouvernement pour y construire des logements abordables. Cette initiative prévoit la construction d'habitations destinées à des personnes à revenu moyen qui désirent acheter leur première maison. Jusqu'à ce jour, des projets de construction de résidences de départ abordables sur des terrains du gouvernement ont été annoncés pour les villes de Stoney Creek, de Guelph, de Peterborough, de Mississauga, de Townsend et de Windsor.

Le Groupe a tenu des discussions avec divers organismes gouvernementaux, tels que la Régie des alcools de l'Ontario, Ontario Hydro et le ministère des Transports en ce qui concerne la possibilité d'utiliser leurs terres excédentaires pour construire des logements abordables. Ces discussions devraient mener à une forte augmentation du nombre des terres gouvernementales pouvant être éventuellement utilisées pour la construction de logements.

Une nouvelle politique a été élaborée pour offrir des terrains du gouvernement à des fournisseurs de logements sociaux au moyen de baux à long terme. Grâce à cette politique, ces terrains demeureront la propriété du gouvernement provincial.

Le Groupe a tenu des discussions avec des coopératives et des organismes à but non lucratif afin de trouver des moyens de réduire les coûts de création des logements sociaux. Ainsi, on pourrait trouver de nouvelles méthodes de financement des logements sociaux qui permettraient de réduire les coûts.

Au cours de l'exercice, le Groupe a fourni des conseils sur l'aménagement des terrains et d'autres domaines connexes à de nombreux groupes et à des organismes gouvernementaux qui participent à des activités de planification à long terme ou à des projets relatifs à la création de logements abordables. Parmi ces groupes et organismes, on retrouve le Bureau

de la région du grand Toronto, le ministère des Affaires municipales et le groupe qui a préparé la soumission de la ville de Toronto pour la tenue des Jeux olympiques de 1996.

Au début de 1990, le Groupe de l'aménagement des terrains travaillait de concert avec la Direction des politiques de logement du ministère et le ministère des Services gouvernementaux à la rédaction d'un document de travail sur l'utilisation des terrains du gouvernement pour la construction de logements. Ce document a été préparé en vue d'une consultation publique prévue pour plus tard dans l'année.

Équipe provisoire pour l'aménagement de Seaton

L'Équipe provisoire pour l'aménagement de Seaton a été créée en 1990 afin d'orienter l'aménagement de Seaton, une communauté proposée qui serait située sur un terrain appartenant au gouvernement de l'Ontario dans la ville de Pickering, au nord-est de la communauté urbaine de Toronto.

Au cours de l'exercice, les membres de l'Équipe ont travaillé de concert avec d'autres ministères du gouvernement provincial et des municipalités locales afin d'élaborer les plans de la collectivité. Plusieurs études préliminaires ont été entreprises, études qui permettront de déterminer l'infrastructure de Seaton ainsi que ses caractéristiques sur le plan financier, environnemental et démographique.

On a également examiné des méthodes innovatrices de prestation des services et de fourniture des installations communautaires, un bilan environnemental et un système de cartographie informatisé, les exigences et les coûts relatifs à l'infrastructure et une stratégie relative aux écoles et à l'enseignement postsecondaire.

Au cours des premiers mois de 1991, l'Équipe se préparait à tenir des séances de consultation, auxquelles participeraient environ 25 personnes choisies pour représenter divers groupes d'intérêts communautaires, et ce, afin d'élaborer les principes d'aménagement de Seaton.

Selon les plans, Seaton sera une collectivité comprenant divers types de logements destinés à des particuliers aux revenus variés. Parmi les autres objectifs relatifs à l'aménagement de cette collectivité, citons le respect de l'environnement, l'utilisation efficace de l'énergie et des autres ressources et la promotion de la santé et du bien-être des résidents.

La Direction ontarienne du bâtiment élabore les politiques, les normes, les règlements et les lois qui régissent la construction de nouveaux immeubles, la rénovation de ces derniers et les matériaux et systèmes de construction. Elle a pour objectif d'assurer la sécurité du public dans les immeubles et d'augmenter la productivité et l'efficacité de l'industrie de la construction.

La Direction est chargée de l'application du code du bâtiment et du code de la plomberie, d'appuyer les innovations en matière de construction et d'administrer la réforme des règlements de l'industrie de la construction, l'éducation et la formation, les programmes d'amélioration municipaux et la Commission du code du bâtiment et la Commission d'évaluation des matériaux de construction. La Commission du code du bâtiment est chargée de trancher les litiges relatifs aux exigences du code du bâtiment et la Commission d'évaluation des matériaux de construction autorise l'utilisation de nouveaux matériaux innovateurs dans les immeubles.

De plus, la Direction offre des services consultatifs aux municipalités, aux directeurs de la construction, aux spécialistes de la conception, à l'industrie de la construction et au public.

Au cours de l'exercice, la Direction a mis à jour et publié une nouvelle version du code du bâtiment de l'Ontario, mise à jour généralement effectuée environ tous les cinq ans. Le code révisé comprend notamment de nouvelles dispositions en ce qui concerne la conception et la construction de classes portatives, d'établissements correctionnels, de bâtiments agricoles et de plus petits ensembles d'habitation.

La Direction est composée de trois sections principales. La première, la Section de la recherche et des politiques, est chargée d'élaborer les politiques générales, y compris le programme de réforme des règlements de l'industrie de la construction. Au cours de l'exercice, la Section a notamment :

- préparé un ensemble complet de modifications proposées à la *Loi sur le code du bâtiment*, la loi régissant le code du bâtiment;

- terminé des études sur les exigences en matière d'insonorisation extérieure et de protection contre les inondations qui toucheront le code du bâtiment, sur la conception et le coût des logements préfabriqués et sur des normes innovatrices de développement urbain;

- joué un rôle de chef de file et de coordonnateur sur le plan de l'économie d'énergie et de la protection de l'environnement dans le contexte de la conception des bâtiments et de l'aménagement urbain.

La deuxième section de la Direction, la Section d'aide aux municipalités et de formation pour l'administration des bâtiments est chargée d'aider les municipalités à améliorer l'efficacité de leurs services de la construction. Elle offre des services consultatifs aux directeurs municipaux de la construction et aux représentants de l'industrie et des programmes de formation exhaustifs sur les codes du bâtiment et de la plomberie et les textes législatifs connexes.

Au cours de l'exercice, la Section a notamment :

- offert 80 séances de formation à environ 2 000 directeurs municipaux de la construction et représentants de l'industrie dans toute la province;

- modifié le programme de formation du ministère afin de tenir compte du nouveau code du bâtiment;

- fourni de l'aide aux directeurs de la construction du Manitoba et de la Saskatchewan et aux constructeurs de Terre-Neuve pour la prestation de programmes de formation;

- réalisé six études sur l'administration des services de la construction afin d'étudier les méthodes d'inspection municipales et de recommander des moyens d'améliorer les services existants;

- octroyé des subventions à 50 municipalités afin de les aider à couvrir les frais de prestation des cours de formation sur les règlements du code du bâtiment à l'intention des directeurs de la construction.

La troisième section de la Direction, la Section des codes, est responsable des fonctions de réglementation. Elle assure l'élaboration et la mise à jour des codes du bâtiment et de la plomberie. De plus, elle offre des conseils aux directeurs municipaux de la construction et à l'industrie sur les textes législatifs relatifs à la construction et les pratiques dans ce domaine.

La Section est également chargée de l'administration de deux commissions mandatées par la loi, soit la Commission du code du bâtiment, qui tranche les litiges de nature technique entre les utilisateurs du code et les responsables de l'application de la loi, et la Commission d'évaluation des matériaux de construction, dont le mandat est d'autoriser l'utilisation de matériaux ou de méthodes de construction qui ne sont pas couverts par le code du bâtiment.

Au cours de l'exercice, la Section a notamment :

- terminé la rédaction de la version 1990 du code du bâtiment de l'Ontario et amélioré le système de distribution du document au public;

- tenu plus de 30 séminaires régionaux sur le nouveau code;

- élaboré et livré, en collaboration avec les responsables du Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario, le code et le guide de construction de logements;

- offert des séances de formation aux municipalités sur les exigences relatives à la conception des piscines publiques afin de les aider à prendre en main la fonction d'approbation des plans présentement assurée par la Direction;

- offert à l'industrie des services consultatifs sur les codes du bâtiment et de la plomberie, y compris des visites régionales afin de l'aider à résoudre les problèmes d'interprétation des codes;

- tenu 24 audiences de la Commission du code du bâtiment et 20 audiences de la Commission d'évaluation des matériaux de construction. Un grand nombre des litiges sont habituellement réglés avant la tenue d'audiences.

Division des activités relatives au logement

La Division des activités relatives au logement est chargée de la prestation de tous les programmes de logement social, d'offre de logements et de révision des loyers. Les programmes de logement social ont pour objectif de fournir des logements subventionnés à des particuliers à revenus variés. Le personnel de la Division oeuvre de concert avec des organismes de logement coopératif et à but non lucratif, le secteur privé et d'autres ministères et paliers de gouvernement dans la construction de logements à but non lucratif.

Le personnel de la Division offre également des services de soutien technique et d'aide aux locataires à la Société de logement de l'Ontario et administre les programmes visant la création et la préservation de logements locatifs abordables.

La direction des Programmes de révision des loyers est chargée de l'application de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, qui établit les augmentations de loyer s'appliquant aux logements locatifs dans le secteur privé, et la Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs, qui régit la conversion et la démolition des logements locatifs, ainsi que les rénovations et les réparations qu'on peut y apporter. Cette direction est également chargée de la prestation d'un programme d'éducation du public sur la Loi sur la location immobilière, qui régit les questions relatives aux locateurs et aux locataires.

Programmes de révision des loyers

La direction des Programmes de révision des loyers est responsable des activités régionales, du Registre des loyers et du Programme de protection des logements locatifs. Toutes ces activités sont supervisées par un bureau principal situé à Toronto.

Les activités régionales regroupent trois fonctions, soit l'étude des demandes des locateurs et des locataires et la prise de décisions à ce sujet, la formation des locateurs et des locataires en ce qui concerne leurs droits et obligations aux termes de la loi et l'application des lois relatives aux logements locatifs privés.

Le personnel des 20 bureaux locaux des Services de révision des loyers connaît à fond la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, la *Loi sur la location immobilière* et la *Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs*. Les activités régionales sont coordonnées par quatre bureaux régionaux et le bureau principal.

Au cours du dernier exercice, la direction s'est encore donné comme priorité de régler les nombreuses demandes de révision des loyers non réglées.

Au 31 mars 1991, le nombre de demandes à régler avait diminué de façon importante pour se situer à 5 170. De ce nombre, 2 303 demandes ont été présentées par des locateurs cherchant à obtenir une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale, 2 604 demandes ont été présentées par des locataires voulant recevoir un remboursement de loyer ou contestant les augmentations de loyer et 263 demandes portaient sur d'autres questions.

Au cours de l'exercice, la direction a traité 9 646 demandes présentées par des locateurs et des locataires. Les augmentations de loyer accordées par les Services de révision des loyers s'élevaient en moyenne à 11,1 pour 100 alors que le remboursement moyen accordé aux locataires s'élevait à 1 092 $.

Au total, 51 681 demandes ont été réglées par le personnel des Services de révision des loyers depuis l'entrée en vigueur de la

Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, en décembre 1986.

En plus de veiller au règlement des demandes de révision, le personnel des Services de révision des loyers a continué à mettre l'accent sur les activités d'information. Au cours de l'exercice, 8 040 personnes ont participé à 529 séances d'information.

Depuis 1986, la direction et d'autres organismes ont tenu 4 729 séances d'information avec les locateurs, les locataires et les groupes intéressés grâce à des subventions accordées dans le cadre du Programme d'information pour les locateurs et les locataires.

En tout, 27 groupes communautaires ou à but non lucratif ont reçu des subventions totalisant 686 032 $ afin d'exécuter partout en Ontario 51 projets visant à expliquer au public les lois relatives à la location immobilière.

Différents documents traitant des textes législatifs sur la location immobilière ont été distribués à diverses associations et cliniques d'aide juridique et à divers groupes communautaires et centres de renseignements de la province. Dans le but de répondre aux besoins des différents groupes ethniques de l'Ontario, certains documents sur la location immobilière ont été traduits en d'autres langues et distribués dans toute la province.

Registre des loyers

Le Registre des loyers de l'Ontario tient à jour des dossiers sur les loyers maximaux pouvant être exigés pour les logements locatifs privés de la province.

Le registre contient actuellement des renseignements sur plus de 684 000 logements. Les locateurs, locataires et autres parties peuvent avoir accès à ces renseignements en communiquant avec l'un des 20 bureaux locaux des Services de révision des loyers.

La base de données contenant ces renseignements est maintenant en cours d'être liée à d'autres systèmes informatiques utilisés dans le cadre du programme de révision des loyers. Le Registre des loyers appuie les bureaux locaux des Services de révision des loyers en s'occupant de ces systèmes informatiques et en offrant des services de formation.

De plus, le Registre des loyers mène des enquêtes en ce qui concerne les infractions à la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* et à la *Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs*, dont :

- les augmentations illégales de loyer;
- les pots-de-vin exigés pour la location de logements;
- les infractions concernant l'enregistrement des loyers;
- les infractions concernant les démolitions, les conversions, les rénovations, les séparations et les évictions illégales aux termes de la *Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs*.

Au 31 mars 1991, le Registre des loyers avait intenté des poursuites menant à 151 condamnations. Les amendes imposées variaient de 100 $ à 5 000 $.

Programme de protection du logement locatif

La *Loi de 1989 sur la protection des logements locatifs* aide à préserver les logements locatifs de l'Ontario en restreignant certaines activités.

Parmi ces activités, on retrouve la conversion de logements locatifs en logements en copropriété ou en logements coopératifs, la démolition d'ensembles d'habitation, la rénovation de logements, la séparation de logements locatifs en propriétés individuelles ou tout autre changement apporté à l'utilisation du logement locatif.

Il est interdit de se livrer à ces activités sans l'autorisation du conseil municipal sous peine de poursuites.

En 1990-1991, quatre condamnations ont été prononcées et des amendes allant de 8 000 $ à 84 000 $ ont été imposées.

Conseil des normes de location résidentielle

Le Conseil des normes de location résidentielle a été institué pour veiller à ce que tous les logements locatifs soient entretenus de manière acceptable.

Parmi les membres du Conseil, on retrouve des représentants des groupes de locataires, d'associations de locateurs, de municipalités et du gouvernement provincial.

Le Conseil est chargé :

- d'examiner tous les ordres d'exécution donnés dans la province qui font état de défauts dans les logements locatifs, d'identifier les cas qui posent des risques importants pour la santé et la sécurité des locataires et les problèmes d'entretien des immeubles et d'informer les Services de révision des loyers si aucune réparation n'a été effectuée;

- de fixer et d'appliquer ses propres normes d'entretien minimales dans les régions de la province où aucune norme n'est en vigueur, de rendre des ordres d'exécution afin de faire effectuer des réparations importantes au besoin et d'informer les Services de révision des loyers si aucune réparation n'a été effectuée;

- de recommander des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs en Ontario;

- d'informer les locateurs et les locataires de l'importance d'un bon entretien immobilier et du travail du Conseil.

Depuis sa création, le Conseil et son personnel ont tenu plus de 300 réunions et ateliers dans toute la province à l'intention de diverses associations de locateurs et de locataires, des municipalités et d'autres organismes d'exécution de la loi.

Au 31 mars 1991, le Conseil avait reçu près de 21 000 ordres d'exécution de la part d'organismes provinciaux et de municipalités. Ces ordres touchaient environ 420 000 logements locatifs.

Le Conseil a examiné tous ces ordres. Ainsi, 8 500 ordres ont été respectés par les locateurs après qu'ils aient été avisés des amendes possibles relatives au loyer.

Le Conseil a également avisé les Services de révision des loyers que 7 168 ordres supplémentaires avaient été donnés, dont 4 525 ont depuis été respectés par les locateurs. Des amendes relatives au loyer ont été imposées dans 615 cas.

Au cours de l'exercice, les normes d'entretien minimales du Conseil ont été appliquées dans 426 municipalités et régions de la province où aucun règlement d'entretien n'était en vigueur. Dans ces régions, le Conseil a effectué ses propres inspections et émis des avis d'infraction ou donné des ordres d'exécution au besoin.

À ce jour, 727 plaintes ont été reçues et 729 inspections de 372 propriétés ont été effectuées; 293 avis d'infraction ont été émis, 135 ordres d'exécution ont été donnés et 67 ordres ont été communiqués à la ministre.

Le Conseil a terminé et présenté à la ministre ses recommandations visant à trouver des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs. Ces recommandations ont été distribuées à tous les groupes d'intérêt et aux organismes gouvernementaux.

Par ailleurs, grâce à un système informatique entièrement automatisé, le Conseil a pu améliorer et simplifier ses politiques et ses méthodes afin de répondre aux besoins de tous ses clients.

Le Conseil a pu faire établir deux connexions d'ordinateur provinciales-municipales, ainsi qu'une connexion d'ordinateur entre le Conseil et le Registre des loyers. Le Conseil possède maintenant les installations pour pouvoir établir une connexion d'ordinateur directe avec n'importe lequel des bureaux locaux des Services de révision des loyers.

Direction des programmes de logement social

La Direction des programmes de logement social élabore des programmes sociaux et relatifs au marché du logement, y compris les nouvelles initiatives en faveur du logement public administrées par la Société de logement de l'Ontario, du logement à but non lucratif, dont le logement à but non lucratif privé et municipal, du logement coopératif et d'autres programmes de logement connexes.

La Direction tient des négociations et des discussions avec le gouvernement fédéral sur des questions relatives au logement. Le personnel de la Direction assure également la liaison avec les organismes à but non lucratif, les commissions locales de logement, les organismes de services sociaux et les autres ministères afin de veiller à l'élaboration et à la mise en oeuvre de programmes efficaces.

Au cours de l'exercice, la Direction a notamment :

- aidé la Société de logement de l'Ontario dans l'élaboration d'un plan stratégique;
- fait mener des études sur le recours aux coentreprises et d'autres méthodes de financement aux fins de construction de logements à but non lucratif;
- participé à l'élaboration d'un document de consultation sur une politique cadre relative au logement qui sera le principal document utilisé dans le cadre d'un examen important de l'élaboration et la prestation des programmes de logements abordables dans la province;
- administré le Programme de logement partagé offert dans 17 municipalités de l'Ontario, et dans le cadre duquel des organismes de logement partagé aident des particuliers à trouver des logements partagés, permettant ainsi une meilleure utilisation du parc de logements existant;
- élaboré un certain nombre d'initiatives relatives au logement et à l'emploi dans le cadre du programme antirécession du gouvernement de l'Ontario. Ainsi, on a prévu des fonds pour améliorer les vieux petits immeubles privés, pour réparer les logements des autochtones, pour améliorer

la sécurité dans les immeubles de la SLLO, pour modifier les habitations des personnes ayant un handicap et pour installer de l'équipement à haut rendement énergétique dans les logements à but non lucratif;

- établi des liaisons sur le plan national et international afin de partager des renseignements relatifs au logement;

- coordonné la réponse du ministère aux évaluations fédérales du logement public, le Programme de logements coopératifs et le Programme de logement pour les ruraux et les autochtones.

La Direction a agi à titre de ressource principale pour le secteur du logement à but non lucratif et les organismes de défense des intérêts particuliers en ce qui concerne les questions de politique d'aménagement et d'appui aux différents secteurs. Elle a notamment cofinancé diverses études et consultations avec l'Association canadienne d'habitation et de rénovation, la Ville de Toronto et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada. Elle était également chargée de :

- coordonner un processus stratégique de planification et d'instruction destiné au conseil d'administration de la Société de logement de l'Ontario, notamment en effectuant l'analyse de questions telles que l'intégration et l'admissibilité de personnes aux revenus variés, la gestion des biens et le remodelage, et les futurs modèles organisationnels de gestion des logements;

- représenter le ministère dans le cadre d'initiatives gouvernementales visant à combattre le problème des sans-abri. Cette activité a compris l'évaluation de l'accès aux comités de logement permanent et au programme de fonds d'accès, et la collaboration au projet innovateur de logement «Street City» de Toronto destiné aux hommes et aux femmes sans-abri.

Activités régionales de logement

La direction des Activités régionales de logement est chargée de la prestation et de l'administration des programmes de logement social et des programmes de logement comportant la participation du secteur privé. Ses six bureaux régionaux des programmes de logement répartis dans tout l'Ontario fournissent un appui technique, financier et administratif aux 56 commissions locales de logement chargées de la gestion quotidienne des logements de la Société de logement de l'Ontario.

De plus, les six bureaux régionaux des programmes de logement aident et surveillent les organismes de logements à but non lucratif et les municipalités en ce qui concerne l'élaboration, la prestation et le fonctionnement de programmes de logement. Ils sont également chargés de la prestation des programmes de logement du ministère destinés au secteur privé.

Au cours de l'exercice, la direction a notamment :

- alloué quelque 15 000 logements à des organismes municipaux et privés et à des coopératives par l'entremise de différents programmes. Environ 4 000 de ces logements ont été alloués dans le cadre du programme fédéral-provincial de logements à but non lucratif tandis que le reste l'a été dans le cadre du programme provincial Maisons pour de bon, de l'initiative ontarienne spéciale (Projet 3000) et du Projet 3600;

- accordé 225 prêts sans intérêts afin d'appuyer la création de logements à but non lucratif. Ces prêts servent à financer les coûts de construction des logements;

- accordé 45 subventions à des municipalités aux fins du Programme d'exposés de principes des municipalités sur le logement;

- accordé des subventions à 21 organismes à but non lucratif. Ces subventions ont été utilisées pour permettre au secteur du logement à but non lucratif de construire et d'administrer des logements;

- financé un total de 181 logements dans le cadre du Programme de construction de logements permanents pour les sans-abri qui offre un logement permanent aux personnes qui devaient jusque-là compter sur des abris temporaires;

- approuvé des prêts pour améliorer plus de 4 000 logements locatifs dans le cadre du Programme de remise en état des petits immeubles qui a été élargi pour comprendre les maisons de chambres;

- accordé des prêts dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs afin de créer 2 000 logements privés additionnels à prix modique;

- administré le Programme de rénovation des logements de l'Ontario destiné aux municipalités dans le cadre duquel plus de 2 000 propriétaires ont reçu des fonds pour les aider à rénover leurs maisons pour les rendre conformes aux normes municipales. De plus, 37 propriétaires dont l'habitation se situe dans un territoire non érigé en municipalité ont reçu une aide financière dans le cadre de ce programme;

- suivi l'évolution de l'économie et du marché du logement et identifié les stratégies opérationnelles pouvant améliorer l'accès aux logements abordables;

- administré les garanties d'emprunt accordées pour l'achat de terrains par des sociétés de logement à but non lucratif et par des coopératives;

- géré le programme d'hypothèques offert dans le cadre du programme Maisons pour de bon et a négocié des prêts hypothécaires globaux pour le programme fédéral-provincial de logements à but non lucratif.

Le Projet pilote de logements mobiles pour personnes âgées a été terminé et on a publié un rapport sommaire portant sur l'étape d'évaluation du projet. Ce dernier a permis d'établir la faisabilité des logements mobiles, qui sont des petites habitations autonomes situées sur le même terrain que l'habitation d'un proche parent ou d'un ami.

Direction des services d'aide aux locataires

Cette direction traduit l'orientation et la réponse du ministère du Logement face aux changements touchant les communautés de logements sociaux et aux besoins des locataires qui ne sont pas réglés par le simple fait d'obtenir un logement.

Le mandat de la Direction consiste à favoriser et à appuyer des initiatives visant à améliorer la qualité de vie des locataires et à traiter la question de l'accès aux services de soutien des personnes vivant dans des communautés de logements sociaux.

Afin de traiter ces nouvelles questions, la Direction comprend deux sections, soit la Section des initiatives en matière de logement social et la Section des politiques en matière de services de soutien aux locataires.

La Section des initiatives en matière de logement social s'occupe de la qualité de la vie communautaire. Elle est chargée d'élaborer et de mettre en oeuvre des orientations stratégiques, des politiques et des programmes visant à améliorer la qualité de vie des locataires des communautés de

logements sociaux et à promouvoir la participation des locataires à la planification, à la création et à l'entretien de logements sociaux.

Parmi les activités de cette section, on retrouve des initiatives en matière de droits de la personne et de relations interraciales et ethniques, de sécurité urbaine et de prévention du crime, de développement communautaire, des initiatives relatives à la participation des locataires, des stratégies de lutte contre la drogue et des programmes de loisirs.

Au cours de l'exercice, la Section a élaboré un important programme de formation en relations ethniques et interraciales à l'intention des commissions locales de logement et de certains membres du personnel du ministère dans toute la province.

En collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, elle a fait mener une étude sur la sécurité et la prévention de la criminalité dans les milieux résidentiels urbains. Cette étude a examiné différents types de programmes de prévention du crime et l'impact de ces programmes sur la criminalité dans les communautés de logements publics.

La Section a pris diverses initiatives visant à appuyer la participation des locataires, notamment en finançant un groupe de locataires à titre expérimental et en travaillant directement avec les locataires et le personnel des communautés de logements.

Elle a continué à élaborer un programme innovateur de loisirs basé sur les aptitudes dans deux communautés de logements publics. Les jeunes ont participé en grand nombre au programme pilote qui a reçu l'appui d'organismes locaux et d'associations de locataires.

La Section a aidé à élaborer des initiatives de lutte contre la drogue dans les logements publics. Parmi ces initiatives, on retrouve le Programme communauté cible du Secrétariat provincial de l'action antidrogue et un programme de deux ans traitant des questions relatives à la drogue au moyen d'un processus de développement communautaire et d'une conférence sur la lutte contre la drogue.

La Section des politiques en matière de services de soutien aux locataires élabore des politiques et des directives visant à aider les personnes habitant dans des logements sociaux à accéder aux services sociaux, économiques et éducatifs pour qu'elles puissent être autosuffisantes et s'intégrer dans la communauté en général.

Cette section traite la question des personnes qui ont besoin de services de soutien pour pouvoir conserver leur indépendance et leur statut de locataire (p. ex. les personnes ayant un handicap physique, mental ou de développement).

Parmi les responsabilités de la Section, on retrouve le logement supervisé et les politiques et programmes interministériels connexes, ainsi que les services auxiliaires tels que le Programme de bourses, les initiatives relatives à l'alphabétisation et à la garde d'enfants, des programmes visant l'amélioration de la situation sur le plan financier et éducatif et l'appui donné à l'élaboration de programmes communautaires.

Au cours de l'exercice, la Section a rédigé un document de travail sur le logement supervisé en collaboration avec le ministère des Services sociaux et communautaires (MSSC). Ce document résume les approches communes en matière de politiques et les ententes opérationnelles relatives au logement supervisé. On s'attend à ce que ce document favorise l'entente entre les membres du personnel régional des ministères participants.

Le personnel de la Direction a participé à une étude sur le logement supervisé de concert avec le MSSC afin d'étudier tous les projets financés conjointement depuis 1986. Les résultats de cette étude aideront les deux ministères dans l'élaboration de politiques et

de programmes visant à aider les personnes ayant besoin de services de soutien.

Quatre-vingt-treize bourses ont été octroyées en vertu du Programme de bourses de la Société de logement de l'Ontario à des résidents des logements de la SDLO qui désiraient poursuivre des études postsecondaires.

Le personnel a coordonné l'utilisation de la part des fonds attribuée au ministère du Logement dans le cadre de l'Année internationale de l'alphabétisation. Ainsi, on a accordé des fonds d'amorçage à des communautés de logements sociaux pour leur permettre de mettre en oeuvre 54 initiatives d'alphabétisation communautaires et d'offrir des séances de formation aux bénévoles. De plus, six ateliers d'écriture simple, des trousses documentaires et des renseignements sur l'alphabétisation ont été offerts au personnel du ministère du Logement.

La Section a élaboré un plan d'action pour appuyer les locataires des logements publics ayant des problèmes de santé mentale. L'objectif principal du plan était d'offrir des renseignements et de l'éducation et d'établir des protocoles et des liens communautaires.

Direction de l'appui technique

La Direction fait part des normes et des directives sur le plan de l'architecture, du génie et de l'évaluation aux bureaux régionaux des programmes de logement du ministère, aux commissions locales de logement et aux organismes de logement à but non lucratif.

Elle offre au conseil d'administration de la SDLO, à la ministre et aux cadres supérieurs des conseils sur tous les aspects de l'entretien et de la construction des ensembles d'habitation.

Au cours de l'exercice, la Direction a notamment fourni des données et un soutien en matière d'élaboration et de mise en oeuvre aux ministères de l'Énergie, des Services gouvernementaux et des Richesses naturelles dans le cadre de leurs efforts en vue de réduire la consommation d'énergie et d'eau et l'effet de serre dans la province.

Le personnel de la Direction a terminé et publié un manuel d'évaluation et a préparé des rapports dans les domaines suivants :

- les niveaux d'éclairage dans les appartements de la SDLO occupés par des personnes âgées;
- les normes d'observation des règlements relatifs au nettoyage des fenêtres;
- la relocalisation des unités d'air d'appoint actuelles qui fournissent de l'air sous pression dans les corridors des ensembles d'habitation;
- l'utilisation de microprocesseurs pour signaler directement les problèmes d'ascenseur;
- les méthodes de réparation utilisées pour les parcs de stationnement intérieur.

La Direction a révisé et réimprimé les directives relatives à la construction d'habitations familiales et pour les personnes âgées afin de tenir compte des derniers changements apportés au code du bâtiment, aux diverses normes de l'Association canadienne des normes et à d'autres codes et normes. Elle a également terminé les deux premières étapes d'une analyse en quatre étapes de la qualité de l'air dans les immeubles de la SDLO.

À la fin de l'exercice, la Société avait un portefeuille de 84 404 logements, administrés par un réseau de 56 commissions locales de logement réparties dans toute la province.

Les commissions de logement administrent également le Programme de supplément au loyer, qui s'appliquait à 16 000 logements à la fin de l'exercice. Ces logements abritent des locataires à faible revenu dans des immeubles appartenant à des locateurs du secteur privé, ce qui permet l'intégration de ces locataires à la collectivité.

Environ 250 000 personnes reçoivent de l'aide par l'entremise de la SDLO. Tous les ménages paient un loyer fondé sur leur revenu et non sur les dimensions du logement qu'ils occupent ou le type de ce logement.

Au 31 décembre 1990, la liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer indexé sur le revenu comprenait 44 573 demandes. De ce nombre, 21 302 provenaient de familles, 12 501 de personnes âgées et 10 770 d'adultes ayant un handicap.

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement

Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE EVELYN GIGANTES
MINISTRE DU LOGEMENT

Madame la Ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1990.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,

John P. Gerretsen

Rapport du président du conseil d'administration pour 1990

Conseil d'administration (au 31 décembre 1990)

Président : J.P. Gerretsen

Vice-président : T.E. Casey

Administrateurs : C.E. Beigie
E.D. Carragher
M.S. Rajpal
C.M. Reid
J.H. Springer
T. Varone
M. Wall

Le partenariat représentait un mot-clé pour la Société de logement de l'Ontario en 1990. On a encouragé la formation de partenariats pour aider la SDLO à fonctionner de façon plus efficace et à améliorer la qualité de vie des résidents de ses immeubles.

Étant le plus important locateur du Canada, la SDLO devrait jouer un rôle de premier plan et faire plus que le minimum exigé par la *Loi sur la location immobilière*, en mettant en oeuvre les politiques sociales du gouvernement. Nous prenons présentement des mesures pour atteindre cet objectif.

La conjoncture économique actuelle a rendu plus difficiles les améliorations sur le plan des services, des réparations et de l'entretien des immeubles. Afin de répondre à ces besoins, nous avons formé des partenariats avec des organismes de logement à but non lucratif.

L'utilisation de listes d'attente communes, partagées par la commission locale de logement (CLL) et les organismes à but non lucratif, est une forme de partenariat. On trouve des exemples de cette coopération active à Ottawa et à Kingston et dans la région de Peel et de la communauté urbaine de Toronto. Ce type de partenariat accroît l'efficacité des activités de l'organisme à but non lucratif et de la commission locale de logement et fournit un système de placement plus équitable aux ménages nécessiteux tout en leur donnant un meilleur accès à des logements abordables.

La SDLO peut faire appel aux services des organismes de logement à but non lucratif et vice versa. Par exemple, notre personnel possède de l'expertise en gestion des biens et du personnel et peut fournir des conseils aux organismes à but non lucratif. Ce type de collaboration existe déjà et on espère qu'on y aura recours dans une plus grande mesure à l'avenir.

Le conseil d'administration a également discuté de l'utilisation accrue de l'actif de la SDLO et de l'établissement d'un fonds de réserve de capital pour les projets d'immobilisations extraordinaires. L'établissement de ce fonds permettra aux commissions de logement de planifier à long terme l'utilisation des fonds disponibles pour l'entretien, les améliorations, le remodelage et le rajeunissement requis dans leurs collectivités.

Des projets pilotes d'améliorations et de rajeunissement sont en cours de planification pour les communautés de Moss Park, à Toronto, de St. Joseph Court, à Windsor, et de Rumball Terrace, à Sudbury.

Le conseil d'administration insiste également pour que les résidents participent davantage au processus de prise de décision. En effet, nous sommes d'avis que les résidents doivent participer à la planification, au développement et à la gestion de leurs quartiers pour pouvoir profiter de la meilleure qualité de vie.

Nous croyons que si les résidents veulent être fiers de leurs quartiers, ils doivent avoir un sentiment de contrôle sur leur communauté. Le fait de participer au processus de prise de décision y contribuera.

Au cours de l'exercice, on a tenu une première réunion avec des représentants des associations de locataires pour qu'ils puissent nous indiquer les façons dont ils souhaitent augmenter leur participation. On encourage également les commissions locales de logement à tenir des réunions avec les locataires pour qu'ils nous donnent leurs opinions sur certaines questions et qu'ils nous indiquent dans quelle mesure ils désirent participer.

Dans le cadre de son rôle de chef de file dans les relations entre les locateurs et les locataires, la SDLO veut encourager le développement d'aptitudes et l'élaboration de stratégies visant à promouvoir des relations de travail et de vie harmonieuses au sein de ses collectivités.

Afin de réaliser cet objectif, on a planifié la mise en oeuvre d'un programme complet de formation en relations interraciales à l'intention des membres du conseil d'administration et du personnel des commissions locales de logement. L'objectif du programme est d'accroître la sensibilisation aux questions relatives aux droits de la personne et aux relations interraciales et ethniques. Cette formation sera donnée au début de 1991.

Le conseil a également appuyé un changement de politique qui permettrait aux revendicateurs du statut de réfugié de présenter une demande de logement subventionné pendant qu'ils attendent que leur cas soit entendu par Emploi et Immigration Canada. Si cette politique est approuvée par le gouvernement, elle entrera en vigueur en 1991.

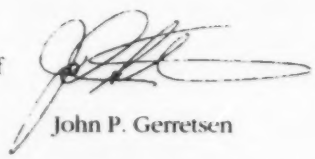
Dans le domaine des services d'aide aux locataires, le conseil d'administration a approuvé la continuation et l'expansion du Programme de bourses en octroyant des bourses de 1 000 $, à raison de 500 $ par an, à 93 élèves qui terminent leurs études secondaires.

Le conseil d'administration a accueilli deux nouveaux membres en la personne de Carol Reid de St. Catharines et de Mary Singh Rajpal de Woodbridge.

En tant que chef de file en ce qui concerne les questions touchant les locateurs et les locataires, la SDLO est chargée de fournir aux résidents de ses immeubles un milieu qui leur donne un sentiment de sécurité, de dignité et dans lequel ils se sentent libres de tout harcèlement.

En prenant des mesures pour améliorer la qualité de vie des locataires des logements publics et en assurant leur participation au processus de prise de décision, nous sommes en voie d'atteindre cet objectif.

Le président,



John P. Gerretsen

Bilan au 31 décembre 1990

Actif

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Placements immobiliers (note 3)	1 268 214	1 281 001
Hypothèques et prêts (note 4)	48 805	41 992
Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario	103 416	106 859
Comptes débiteurs	2 597	2 170
	1 423 032	1 432 022
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 282 110	319 670
	2 705 142	1 751 692

Passif

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Dette à long terme (note 6)	1 127 788	1 138 583
Comptes créditeurs et charges à payer (note 7)	90 203	92 443
Emprunts bancaires	3 583	4 502
	1 221 574	1 235 528
Fonds pour le logement à but non lucratif (note 5)	1 282 110	319 670

Fonds propres

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Surplus d'apport (note 8)	201 458	196 494
	2 705 142	1 751 692

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration :

Président

Directeur général

Trésorier

État des résultats d'exploitation pour l'exercice terminé le 31 décembre 1990

Exploitation des logements

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Logements subventionnés (note 9)		
Revenus locatifs	251 669	241 486
Dépenses		
• Frais d'exploitation des propriétés	387 274	358 342
• Subventions tenant lieu d'impôts aux municipalités	104 010	95 369
• Amortissement (capital et intérêts)	115 049	115 058
	606 333	568 769
Perte au titre des logements subventionnés	354 664	327 283
Supplément au loyer (note 10)	104 553	85 705
	459 217	412 988
Moins : participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	225 546	207 300
	233 671	205 688
Contributions provinciales aux logements municipaux (note 11)	21 931	21 581
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 12)	4 544	4 194
Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts)	(17 862)	(18 173)
Part provinciale des pertes d'exploitation des logements	**242 284**	**213 290**
Fonds fournis par le trésorier de l'Ontario	**242 284**	**213 290**

Voir les notes afférentes aux états financiers.

1. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

- La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

- Les fonds fournis par le trésorier de l'Ontario ne sont pas remboursables, et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont répartis et figurent dans la perte au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.

- Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.

- Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charge pour l'année de leur acquisition.

2. Auto-assurance

La Société s'est fixé comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. Placements immobiliers

Les placements immobiliers de la Société sont les suivants :

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
a- Logements provinciaux	1 187 900	1 199 205
b- Logements fédéraux-provinciaux	15 140	15 481
c- Logements pour étudiants sur des terrains loués	60 388	60 981
d- Autres	4 786	5 334
	1 268 214	1 281 001

3. Placements immobiliers (suite)

3a- Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Coût	1 319 383	1 319 469
Moins : montant cumulé des amortissements	131 483	120 264
Valeur comptable nette	1 187 900	1 199 205

3b- Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario, amortie sur une période maximale de 50 ans.

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Coût	20 753	20 753
Moins : montant cumulé des amortissements	5 613	5 272
Valeur comptable nette	15 140	15 481

3c- Logements pour étudiants sur des terrains loués

Ces placements représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués par 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Coût	67 873	67 873
Moins : part des établissements d'enseignement	7 485	6 892
Valeur comptable nette	60 388	60 981

3d- Autres

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Terrains loués (prix coûtant)	2 308	2 308
Projets en cours (prix coûtant)	688	1 086
Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur estimative du marché)	1 790	1 940
	4 786	5 334

4. Hypothèques et prêts

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (voir note 12)	45 624	38 778
Autres	3 181	3 214
	48 805	41 992

5. Fonds pour le logement à but non lucratif

La Société contracte des emprunts à long terme sous forme d'obligations non garanties auprès du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada, le montant emprunté ne dépassant pas 3,1 milliards de dollars sur une période de cinq ans. Les fonds empruntés sont prêtés à des organismes de logement à but non lucratif, des universités et des collèges pour qu'ils puissent construire, acquérir ou louer des logements dans le cadre du programme MAISONS POUR DE BON et de programmes de création de résidences pour étudiants. Tous les fonds reçus qui ne sont pas déboursés sont investis sous forme de valeurs à revenu fixe à court terme ou de titres négociables.

Au 31 décembre 1990, le Fonds pour le logement à but non lucratif comprenait ce qui suit :

Actif	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Placements à court terme	688 308	211 620
Avances et hypothèques		
▪ Organismes de logement à but non lucratif	502 310	96 569
▪ Collèges et universités	87 575	9 994
Intérêts hypothécaires créditeurs	3 917	1 487
	1 282 110	319 670

Passif et solde	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Obligations non garanties du Fonds de placement du Régime de pensions du Canada	1 230 440	310 439
Intérêts débiteurs	31 183	6 950
Solde	20 487	2 281
	1 282 110	319 670

Les emprunts contractés auprès du Régime de pensions du Canada sont remboursables sur une période de 20 ans à compter de la date d'émission des obligations non garanties. Les intérêts sont payables tous les six mois et varient selon les obligations non garanties, dont le taux va de 9,15 % à 11,33 %, la moyenne pondérée se situant à 10,32 %.

5. Fonds pour le logement à but non lucratif (suite)

Les hypothèques consenties aux organismes de logement à but non lucratif, aux universités et aux collèges sont remboursables sur une période maximale de 20 ans. Les intérêts sont calculés sur une base semestrielle à des taux allant de 9,26 % à 11,04 %, la moyenne pondérée se situant à 10,03 %. Les taux d'intérêt de chaque hypothèque correspondent à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des sommes empruntées auprès du Régime de pensions du Canada qui n'ont pas encore été déboursées le mois où les hypothèques ont été consenties.

Les opérations relatives au solde du Fonds s'établissent comme suit :

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	2 281	0
Intérêts gagnés	106 759	11 812
Intérêts débiteurs	(88 081)	(9 531)
Honoraires - agent financier et autres frais	(472)	0
Solde en fin d'exercice	20 487	2 281

6. Dette à long terme

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 107 970	1 118 609
Autres	19 818	19 974
	1 127 788	1 138 583

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les taux d'intérêt varient, selon les ententes, allant de 4,25 % à 14,65 %, la moyenne pondérée se situant à 8,20 %.

Bien que la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts), le reste étant à la charge de la Société.

6. Dette à long terme (suite)

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

	(en milliers de dollars)
1991	11 513
1992	12 370
1993	13 293
1994	14 286
1995	15 358
Années subséquentes	1 060 968
	1 127 788

7. Comptes créditeurs et charges à payer

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	35 954	33 172
Autres	54 249	59 271
	90 203	92 443

8. Surplus d'apport

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	196 494	192 020
Apport de capital reçu de la province	6 440	6 772
Recouvrements du capital	(1 476)	(2 298)
Solde en fin d'exercice	201 458	196 494

9. Logements subventionnés

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs (en propriété exclusive ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement) et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. Supplément au loyer

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La Société couvre la différence entre le loyer garanti au locateur et le loyer payé par le locataire. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. Contributions provinciales aux logements municipaux

La Société a accordé 21,9 millions de dollars (21,6 millions de dollars en 1989) à la société *The Metropolitan Toronto Housing Company Limited* au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

12. Logements pour les ruraux et les autochtones

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en région rurale d'accéder à la propriété en bénéficiant de subsides. Les remboursements hypothécaires sont indexés sur le revenu des propriétaires. Les dépenses représentent la part des subsides accordés par la Société.

13. Régime de retraite

La Société accorde des prestations de retraite à presque tous les employés permanents de la Couronne par le moyen de la Caisse de retraite des fonctionnaires établie par l'Ontario. Au cours de l'exercice, la Société y a versé un montant de 7,2 millions de dollars (3,8 millions de dollars en 1989). Ce montant fait partie du poste «Exploitation des logements - Logements subventionnés et Supplément au loyer» dans l'État des résultats d'exploitation. Ce montant comprend les contributions actuelles de 5,2 millions de dollars (3,8 millions en 1989) et les paiements additionnels de 2 millions de dollars (montant nul en 1989) nécessaires pour couvrir la participation de la Société à la dette non provisionnée estimative de la Caisse au 1er janvier 1990. Les paiements effectués pour couvrir la dette non provisionnée se poursuivront pendant les 39 prochaines années.

14. Services de soutien administratif

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais de ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif compris dans le poste «Exploitation des logements - Logements subventionnés et Supplément au loyer» se sont chiffrés à 20,8 millions de dollars (20,9 millions de dollars en 1989).

15. Accords de garantie d'emprunts

La Société a signé des accords de garantie d'emprunts avec des prêteurs approuvés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* pour aider les sociétés de logement à but non lucratif à acquérir des terrains qui seront utilisés dans le cadre de projets de logement social. La province de l'Ontario a autorisé la Société à conclure ces accords à la condition que le montant total des garanties en cours ne dépasse à aucun moment 100 millions de dollars. Au 31 décembre 1990, l'engagement total de la Société s'élevait à 61,6 millions de dollars.

16. Conventions d'assurance-crédit

La Société a signé des conventions d'assurance-crédit avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logements à but non lucratif administré par le ministère du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement de prêts. Au 31 décembre 1990, aucun paiement n'était en souffrance aux termes de ces conventions.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 974-9866 Facsimile (416) 326-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866 Télécopieur (416) 326-7012

À la Société de logement de l'Ontario et
à la ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1990 et l'état des résultats d'exploitation de l'exercice terminé à cette date. Il incombe aux administrateurs et administratrices de la Société de préparer ces états financiers. Il m'appartient d'exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

J'ai effectué ma vérification conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Selon ces normes, je dois préparer et effectuer une vérification dans le but de m'assurer que les états financiers ne contiennent aucun renseignement inexact substantiel. Une vérification consiste en un examen, à l'aide de sondages, des preuves à l'appui des déclarations et des montants figurant dans les états financiers. Une vérification comprend également une évaluation des conventions comptables utilisées et des plus importantes estimations faites par le personnel de gestion, ainsi que de la présentation globale des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous les égards importants, la situation financière de la Société au 31 décembre 1990, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date conformément aux conventions comptables décrites à la note 1 afférente aux états financiers.

Le vérificateur provincial adjoint,

J.F. Otterman

J.F. Otterman, F.C.A.
Toronto (Ontario)
Le 17 mai 1991